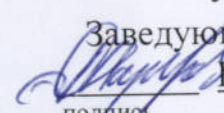


Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Инженерно-строительный институт  
институт  
Проектирование зданий и экспертиза недвижимости  
кафедра

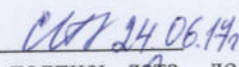
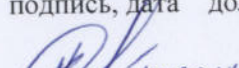

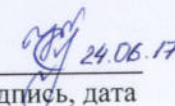
УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
 Р.А. Назиров  
подпись Ф.И.О.  
« 20 » 08 20 17 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Развитие методических подходов к классификации объектов жилой  
недвижимости по потребительскому качеству  
тема

08.04.01 «Строительство»  
код и наименование направления

08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»  
код и наименование магистерской программы

Научный руководитель	 подпись, дата	К.Э.Н, доцент должность, ученая степень	И.А.Саенко инициалы, фамилия
Выпускник	 подпись, дата		О.А. Клиндух инициалы, фамилия
Рецензент	 подпись, дата	д.э.н, профессор должность, ученая степень	Е.В. Щербенко инициалы, фамилия
Нормоконтролер	 подпись, дата	ст.преподаватель должность, ученая степень	Е.В. Крелина инициалы, фамилия

Красноярск 2017

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

институт

Проектирование зданий и экспертиза недвижимости  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Р.А. Назиров

Ф.И.О.

подпись

« 26 » 06 20 17 г.

**ЗАДАНИЕ**

**НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ**

в форме магистерской диссертации



Студенту Клиндух Ольга Александровна  
(фамилия, имя, отчество)  
Группа СФ 15-02М Направление (специальность) 08.04.01 «Строительство»  
(код)  
08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»  
(наименование)

Тема магистерской диссертации: Развитие методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству

Утверждена приказом по университету № 14470/с от 28.09.2015 г.

Руководитель магистерской диссертации:

И.А.Саенко, к.э.н., доцент кафедры ПЗиЭН

(инициалы, фамилия, место работы и должность)

Исходные данные для магистерской диссертации:

нормативно-правовые документы, законодательные нормы и правила, нормативные акты Красноярского края, официальные материалы статистических органов, учебники, справочники, научные доклады и отчеты, материалы конференций и семинаров, справочные данные сети Internet, материалы научно-исследовательской практики.

Перечень рассматриваемых вопросов (разделов магистерской диссертации):

ВВЕДЕНИЕ

1 Теоретические основы и экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским качествам

2 Разработка методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости на основе исследования зарубежного опыта, практики хозяйственной деятельности и нормативно-правовой базы к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Перечень графического или иллюстративного материала с указанием основных чертежей, плакатов:

15-20 слайдов, дающие полное отображение о ходе и итогах исследования

Руководитель диссертации

И.А. Саенко  
(подпись)

И. А. Саенко  
(Ф.И.О)

Задание принял к исполнению

О.А. Клиндух  
(подпись)


О.А. Клиндух  
(Ф.И.О)

« 1 » ноября 20 15 г.


**КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК**  
выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
1. Анализ литературных источников	сентябрь – декабрь 2015 г.
2. Формирование I главы магистерской диссертации	декабрь – апрель 2015-2016 гг.
3. Сбор и анализ аналитического материала	май – сентябрь 2016 г.
4. Формирование II главы магистерской диссертации	Сентябрь 2016 г.- май 2017 г.
5. Предзащита магистерской диссертации	июнь 2017 г.
6. Формирование и оформление магистерской диссертации	июнь 2017 г.
7. Рецензирование	июнь 2017 г.
8. Защита	июнь 2017 г.

« 1 » сентября 2015 г.

Руководитель диссертации   
(подпись)

И. А. Саенко  
(Ф.И.О)

Задание принял к исполнению   
(подпись)

О.А. Клиндух  
(Ф.И.О)



**ОТЗЫВ**  
**научного руководителя на магистерскую диссертацию**

Клиндух Ольги Александровны  
(ФИО магистранта)

Развитие методических подходов к классификации объектов жилой  
недвижимости по потребительскому качеству  
(название магистерской диссертации)

**представленной к защите по направлению**

08.04.01 Строительство  
код и наименование направления

по программе 08.04.01.00.02 Экспертиза и управление недвижимостью  
код и наименование программы

Магистерская диссертация Клиндух О.А. представляет собой самостоятельное, логически завершённое исследование, содержащее постановку и разрешение теоретической и практической стороны вопросов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству.

В период выполнения магистерской диссертации магистрант показал высокий уровень теоретических знаний и практических навыков.

Актуальность выбранной темы подчеркивает разносторонние интересы магистранта. Высокий уровень подготовки магистранта в области инженерных и экономических дисциплин иллюстрирует глубину и оригинальность поставленных в научном исследовании вопросов.

Магистерская диссертация готова к защите и полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов.

Магистерская диссертация, выполненная Клиндух О.А., допускается к защите, а ее автор заслуживает присвоения степени магистра-инженера.

к.э.н., доцент

С.А. / Саенко И.А.  
(подпись) (ФИО)

«24» апреля 2017 г.



Уважаемый пользователь!

Обращаем ваше внимание, что система Антиплагиат отвечает на вопрос, является ли тот или иной фрагмент текста заимствованным или нет. Ответ на вопрос, является ли заимствованный фрагмент именно плагиатом, а не законной цитатой, система оставляет на ваше усмотрение. Также важно отметить, что система находит источник заимствования, но не определяет, является ли он первоисточником.

#### Информация о документе:

Имя исходного файла: магистерская диссертация Клиндух О.А..docx

Имя компании: Сибирский федеральный университет

Тип документа: Прочее

Имя документа: Клиндух Ольга Александровна

Дата проверки: 27.06.2017 06:06

Модули поиска: Интернет (Антиплагиат), Университетская библиотека онлайн, Цитирования, Модуль поиска ЭБС "Айбукс", Модуль поиска ЭБС "Лань", Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика, Кольцо вузов, Сибирский федеральный университет

#### Текстовые

##### статистики:

Индекс читаемости: сложный

Неизвестные слова: в пределах нормы

Макс. длина слова: в пределах нормы

Большие слова: в пределах нормы

	Исходник	Ссылка на источник	Коллекция/ модуль поиска	Доля в отчёте	Доля в тексте
✓ [1]	«Все рефераты» Форм...	<a href="http://all-referats.com/diploms/diplom-1008.html">http://all-referats.com/diploms/diplom-1008.html</a>	Интернет (Антиплагиат)	4.28%	4.28%
✓ [2]	Государственная прог...	<a href="http://standartgost.ru/q/pkey_14293786014">http://standartgost.ru/q/pkey_14293786014</a>	Интернет (Антиплагиат)	3.18%	3.18%
✓ [3]	Сборник конференции ...	<a href="http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/Proceedings_conf...">http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/Proceedings_conf...</a>	Интернет (Антиплагиат)	2.67%	3.01%
✓ [4]	Скачать	<a href="http://dissovet.isea.ru/dissertation/di.ashx?id=433">http://dissovet.isea.ru/dissertation/di.ashx?id=433</a>	Интернет (Антиплагиат)	1.96%	2.95%
✓ [5]	Влияние класса жилой...	<a href="http://kak.znate.ru/docs/index-82444.html">http://kak.znate.ru/docs/index-82444.html</a>	Интернет (Антиплагиат)	2.32%	2.37%
✓ [6]	Автоматизация учета ...	<a href="http://knowledge.allbest.ru/programming/2c0b65625a2ac68a4c53...">http://knowledge.allbest.ru/programming/2c0b65625a2ac68a4c53...</a>	Интернет (Антиплагиат)	2.36%	2.36%
			Интернет		



✓ [7] Проектирование и раз...	<a href="http://knowledge.allbest.ru/programming/2c0a6563b3ac78b4d4d3...">http://knowledge.allbest.ru/programming/2c0a6563b3ac78b4d4d3...</a>	(Антиплагиат)	0%	2.21%
✓ [8] 259220	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=259220">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=259220</a>	Университетская библиотека онлайн	1.49%	2.11%
✓ [9] Источник 9		Цитирования	2.1%	2.1%
✓ [10] 227409	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=227409">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=227409</a>	Университетская библиотека онлайн	0.27%	2%
✓ [11] Экономика недвижимости...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=26410">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=26410</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.63%	1.91%
✓ [12] Источник 12	<a href="http://www.garant.ru/prime/20081127/94365.htm">http://www.garant.ru/prime/20081127/94365.htm</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.48%	1.86%
✓ [13] Материалы Четвертой ...	<a href="http://tsuab.ru/upload/files/additional/Investicii_stroitel...">http://tsuab.ru/upload/files/additional/Investicii_stroitel...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.57%	1.85%
✓ [14] Полный юридический с...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=26024">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=26024</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.06%	1.74%
✓ [15] 64842	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=64842">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=64842</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.05%	1.55%
✓ [16] 54546	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54546">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54546</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.05%	1.54%
✓ [17] Жилищное право: учеб...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=6164">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=6164</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0.04%	1.53%
✓ [18] Жилищное право: учеб...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=334443">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=334443</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	1.52%
✓ [19] 251816	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251816">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251816</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	1.52%
✓ [20] 251814	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251814">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251814</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	1.47%
✓ [21] 54545	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54545">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54545</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	1.47%
✓ [22] 61744	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61744">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61744</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	1.47%
✓ [23] 61831	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61831">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61831</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	1.47%
✓ [24] 238060	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=238060">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=238060</a>	Университетская библиотека онлайн	0.24%	1.37%
✓ [25] Маркетинговое исслед...	<a href="http://knowledge.allbest.ru/marketing/3c0b65625a2ad78b4d53b8...">http://knowledge.allbest.ru/marketing/3c0b65625a2ad78b4d53b8...</a>	Интернет (Антиплагиат)	1.36%	1.36%
✓ [26] 238060	<a href="http://knowledge.allbest.ru/marketing/3c0b65625a2ad78b4d53b8...">http://knowledge.allbest.ru/marketing/3c0b65625a2ad78b4d53b8...</a>	Интернет (Антиплагиат)	1.29%	1.35%



	(Антиплагиат)				
✓ [27]	ФОРМИРОВАНИЕ КОМПЛЕК...	<a href="http://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-kompleksa-mark...">http://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-kompleksa-mark...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.84%	1.16%
✓ [28]	Полный юридический с...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=21975">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=21975</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.06%	1.14%
✓ [29]	Сборник (ч. 2)	<a href="http://www.tsuab.ru/upload/filesarchive/files/2016_Sonferenc...">http://www.tsuab.ru/upload/filesarchive/files/2016_Sonferenc...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.46%	1.14%
✓ [30]	221256	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=221256">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=221256</a>	Университетская библиотека онлайн	0.09%	1.13%
✓ [31]	Бизнес в законе	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=338642">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=338642</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.11%	1.13%
✓ [32]	65020	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=65020">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=65020</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.02%	1.11%
✓ [33]	Жилищное право. Завт...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=21588">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=21588</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	1.11%
✓ [34]	Известия ППТУ им. В...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=341531">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=341531</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.06%	1.09%
✓ [35]	Бизнес в законе	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=344849">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=344849</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	1.03%
✓ [36]	СП 31-107-2004 - Арх...	<a href="http://snipov.net/c_4628_snip_107573.html">http://snipov.net/c_4628_snip_107573.html</a>	Интернет (Антиплагиат)	0%	1.02%
✓ [37]	Источник 37	<a href="http://ms.enjournal.net/files/2013/07/%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%...">http://ms.enjournal.net/files/2013/07/%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.58%	1%
✓ [38]	208959	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=208959">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=208959</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.99%
✓ [39]	Экономика недвижимости...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=28060">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=28060</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.99%
✓ [40]	Формирование и разви...	<a href="http://economy-lib.com/formirovanie-i-razvitie-kompleksa-kl...">http://economy-lib.com/formirovanie-i-razvitie-kompleksa-kl...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.62%	0.98%
✓ [41]	Государственная реги...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=6144">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=6144</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.96%
✓ [42]	275271	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=275271">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=275271</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.95%
✓ [43]	Развитие рынка строи...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=15051">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=15051</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0.01%	0.95%
✓ [44]	Источник 44	<a href="http://ms.enjournal.net/files/2013/07/%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%...">http://ms.enjournal.net/files/2013/07/%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.53%	0.93%
✓ [45]	СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРА...	<a href="http://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskie-napravleniy...">http://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskie-napravleniy...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0%	0.93%



✓ [46]	Жилищное право в воп...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=8950">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=8950</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.88%
✓ [47]	Тенденции развития р...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=14915">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=14915</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.83%
✓ [48]	Вестник Санкт-Петерб...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=16044">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=16044</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0.02%	0.79%
✓ [49]	54714	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54714">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54714</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.78%
✓ [50]	Асаул А.Н. и др. Эко...	<a href="http://www.aup.ru/books/m491/6_3.htm">http://www.aup.ru/books/m491/6_3.htm</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.03%	0.66%
✓ [51]	53320	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53320">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53320</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.66%
✓ [52]	61122	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61122">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61122</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.65%
✓ [53]	Вестник Кемеровского...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=16125">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=16125</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.64%
✓ [54]	АВОК : вентиляция, о...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=12025">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=12025</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0.2%	0.62%
✓ [55]	62922	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=62922">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=62922</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.61%
✓ [56]	61125	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61125">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61125</a>	Университетская библиотека онлайн	0.22%	0.61%
✓ [57]	210534	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=210534">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=210534</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.59%
✓ [58]	256251	<a href="http://e.lanbook.com/journal/issue.php?p_f_journal=2329&amp;p_f_...">http://e.lanbook.com/journal/issue.php?p_f_journal=2329&amp;p_f_...</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.06%	0.58%
✓ [59]	39238	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=39238">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=39238</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.57%
✓ [60]	Гражданский брак: ал...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=12255">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=12255</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.56%
✓ [61]	Современные наукоемк...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=18337">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=18337</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.53%
✓ [62]	Известия ГИУ им. Д...	<a href="http://books.ru/reading.php?short=1&amp;productid=341793">http://books.ru/reading.php?short=1&amp;productid=341793</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.53%
			Модуль поиска		



✓ [63] 41090	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41090">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41090</a>	ЭБС "Лань"	0.12%	0.53%
✓ [64] Бизнес в законе	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=338640">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=338640</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.01%	0.51%
✓ [65] 214436	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=214436">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=214436</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.51%
✓ [66] Глобальные проблемы ...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=14850">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=14850</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.48%
✓ [67] 58766	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=58766">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=58766</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.48%
✓ [68] 54666	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54666">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54666</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.44%
✓ [69] Монография Овсяннико...	<a href="http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/Monografiya_Ovsj...">http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/Monografiya_Ovsj...</a>	Интернет (Антиплагиат)	0.23%	0.43%
✓ [70] 214510	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=214510">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=214510</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.4%
✓ [71] 49988	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=49988">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=49988</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.15%	0.39%
✓ [72] Регионы России: проб...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=333508">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=333508</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.38%
✓ [73] Мир науки, культуры...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=17616">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=17616</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0.02%	0.37%
✓ [74] ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ...		Кольцо вузов	0%	0.34%
✓ [75] Конституционные прав...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=9301">http://www.bibliorossica.com/book.html?&amp;currBookId=9301</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0.06%	0.34%
✓ [76] Монография (Меретуко...		Кольцо вузов	0%	0.32%
✓ [77] 12364 5003 59a48d76...		Кольцо вузов	0%	0.29%
✓ [78] 62089	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=62089">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=62089</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.29%
✓ [79] 220009	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=220009">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=220009</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.28%
✓ [80] 9552	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=9552">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=9552</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.26%
✓ [81] Информационные тамож...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=351515">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=351515</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.26%
✓ [82] Оценка факторов и ог...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=342944">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=342944</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.26%



✓ [83]	Организация и правов...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=3629">http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=3629</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссия	0%	0.24%
✓ [84]	Современные наукоемк...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=18348">http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=18348</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссия	0.01%	0.23%
✓ [85]	69283	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=69283">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=69283</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.22%	0.22%
✓ [86]	Вестник магистратуры...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=15607">http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=15607</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссия	0%	0.19%
✓ [87]	Психологическое конс...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=352243">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=352243</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.01%	0.17%
✓ [88]	Мир науки, культуры...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=17614">http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=17614</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссия	0%	0.17%
✓ [89]	210073	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=210073">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=210073</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.17%
✓ [90]	69282	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=69282">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=69282</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.17%
✓ [91]	53606	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53606">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53606</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.16%
✓ [92]	Вестник Иркутского Г...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=16623">http://www.bibliorossica.com/book.htm?&amp;currBookId=16623</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссия	0.02%	0.15%
✓ [93]	Сланов С.эк.docx		Кольцо вузов	0%	0.15%
✓ [94]	Демография.	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=22231">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=22231</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.14%
✓ [95]	5531	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=5531">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=5531</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0%	0.13%
✓ [96]	219998	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=219998">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=219998</a>	Университетская библиотека онлайн	0.07%	0.13%
✓ [97]	227362	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=227362">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=227362</a>	Университетская библиотека онлайн	0%	0.11%
✓ [98]	Федеральное государс...		Сибирский федеральный университет	0.1%	0.1%
✓ [99]	Бурба 2 глава		Сибирский федеральный университет	0%	0.1%
✓ [100]	Архивная МС 14-СМ-СТ 1		Кольцо вузов	0%	0.1%



✓ [101] Маркетинг: учебник	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=342446">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=342446</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.09%
✓ [102] Фундаментальные иссл...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=18534">http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=18534</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.09%
✓ [103] Карамян Э.Л.12-ГБ-СЦ...		Кольцо вузов	0.08%	0.08%
✓ [104] Недвижимость, собств...	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=51310">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=51310</a>	университетская библиотека онлайн	0%	0.08%
✓ [105] 1049	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=1049">http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=1049</a>	Модуль поиска ЭБС "Лань"	0.08%	0.08%
✓ [106] Демиденко И.В. Эффек...		Кольцо вузов	0%	0.07%
✓ [107] Я — собственник жиль...	<a href="http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=12243">http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=12243</a>	Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика	0%	0.07%
✓ [108] Я — собственник жиль...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=341360">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=341360</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0%	0.07%
✓ [109] Докторская диссертац...		Кольцо вузов	0%	0.05%
✓ [110] Экономика организаци...	<a href="http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=28712">http://ibooks.ru/reading.php?short=1&amp;productid=28712</a>	Модуль поиска ЭБС "Айбукс"	0.05%	0.05%

Оригинальные блоки: 69.5%

Заемствованные блоки: 28.4%

Заемствование из "белых" источников: 2.1%

Итоговая оценка оригинальности: **71.6%**



## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Развитие методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству» содержит 12 страниц текстового документа, приложения на 4 листах, 51 использованных источников.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ, КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ КАЧЕСТВО, УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ, КЛАССЫ ЖИЛЬЯ.

Предметом исследования являются потребительские характеристики объектов жилой недвижимости.

Объектом исследования выступает жилая недвижимость.

Целью исследования является формирование методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству.

На основании изученной нормативно-правовой базы для разработки методических подходов, а также анализа существующих методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам, была обоснована процедура создания единой классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам, предусматривающая выделение уровней комфортности (жилое помещение, здание, придомовая территория) и оценка степени комфортности каждого выделенного уровня на классы («эконом», «комфорт», «бизнес», «премиум».).

Практическая значимость состоит в возможности использовать предлагаемый методический подход к классификации объектов жилой недвижимости в практики хозяйственной деятельности.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 Теоретические основы и экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским качествам .....	9
1.1 Понятие, правила и значимость классификации объектов жилой недвижимости .....	9
1.2 Жилая недвижимость как система для удовлетворения жилищной потребности .....	13
1.3 Потребительские характеристики объектов как основа классификации жилой недвижимости .....	21
1.4 Экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.....	24
2 Разработка методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости на основе исследования зарубежного опыта, практики хозяйственной деятельности и нормативно-правовой базы к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.....	31
2.1 Исследование зарубежного опыта к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.....	31
2.2 Исследование практики хозяйственной деятельности к классификации объектов жилой недвижимости.....	39
2.3 Исследование нормативно-правовой базы для разработки методических подходов классификации объектов жилой недвижимости ...	41
2.4 Разработка методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	72



## **ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования.** Рынок недвижимости играет одну из наиболее важных ролей для любого развитого государства. Важной задачей для государства является развитие рынка жилой недвижимости.

На сегодняшний день, существует проблема неравномерного развития рынка жилой недвижимости. В некоторых регионах России, в особенности в центральных, наблюдается процесс активной застройки новыми жилыми зданиями, а в других регионах процесс формирования первичного рынка жилой недвижимости находится в стадии застоя.

В современных условиях возрастают требования к качеству жилой недвижимости. Повышенное внимание связано не только со сложившейся ситуацией в жилищной сфере, но и с осознанием того, что социально-экономическое развитие страны определяется качеством жизни. При этом жилищная недвижимость играет одну из основных ролей в экономической и социальной сфере, выступая той пространственной средой, которая позволяет удовлетворить основную потребность людей – потребность в комфортных для проживания жилищных условиях.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что рынок жилой недвижимости находится на стадии активного формирования, необходимо отслеживать этапы его развития и корректировать политику развития на начальной стадии во избежание появления проблем. Учёт уровня комфорта позволяет решить одну из важнейших задач рынка – соответствие предлагаемых объектов жилой недвижимости ожиданиям потребителя. Человек неразрывно связан с жильём, поскольку оно формирует среду обитания и позволяет качественно удовлетворить свои потребности, которые в свою очередь зависят от конкретного потребителя.

### **Степень научной разработанности проблемы**

Исследованию теоретических вопросов и практических проблем развития объектов жилой недвижимости посвящены труды многих

отечественных ученых, в которых изложены различные методы и рекомендации по решению проблем. Различные аспекты рассматриваемой проблематики представлены в трудах таких ученых, как Овсянникова Т.Ю., Бирюков А. П., Ездакова Е.М., Минеев И.В., Федотова М. А., Сеферян Л.А., Грабовый П.Г., Асаул А.Н., Карасев А.В., Иванов Д.В., Брунов П. Е., Преображенская Е. Г, Смирнов В. Г., Сиваев С.Б., Вишнякова А.Б., Сергеева С.С., Гавриленко И.Г., Саенко И.А., Хисаева А.И., Бутенко В.А., Самохин А.В., Калашникова М. Т., Тарануха Н. Л., Шарапова А.В. , Авилова И.П. и другие.

Следует констатировать, что недостаточно разработаны вопросы оценки взаимовлияния параметров развития рынка жилищного строительства и социально-экономических показателей потребителя. В связи с этим возникает необходимость создания единой классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству.

Недостаточная разработанность различных аспектов поставленной проблемы, теоретическая и практическая значимость ее решения определили выбор темы диссертационного исследования, его цель, задачи, логику и структурное построение.

**Целью магистерского исследования формирование** методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству.

Достижение цели исследования предопределило постановку и последовательное решение следующих взаимосвязанных **задач**:

- рассмотреть понятие, правила и значимость классификации объектов жилой недвижимости;
- рассмотреть жилую недвижимость как систему для удовлетворения жилищной потребности;
- рассмотреть потребительские характеристики объектов как основу классификации жилой недвижимости;
- проанализировать экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам;



- исследовать зарубежный опыт к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам;
- исследовать практику хозяйственной деятельности к классификации объектов жилой недвижимости;
- исследовать нормативно-правовую базу на предмет классификации объектов жилой недвижимости по потребительским свойствам;
- провести анализ существующих методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам;
- описать и обосновать процедуру создания единой классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.

**Область исследования** диссертационной работы соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)», а именно пункту 1.3.53. «Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве».

**Объектом исследования** выступает жилая недвижимость.

**Предметом исследования** являются потребительские характеристики объектов жилой недвижимости.

**Рабочая гипотеза** магистерской диссертации заключается в том, что разработка методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости будет способствовать наиболее эффективному взаимодействию всех участников рынка жилой недвижимости.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в систематизации и модернизации существующих методических подходов к

классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.

**Теоретической базой диссертационного исследования** являются научные труды отечественных и зарубежных ученых в области развития жилой недвижимости, по части повышения удовлетворенности граждан жилищными условиями.

**Методологической основой исследования** является комплекс методов научного познания: методы группировок, сравнения, системного анализа, статистических исследований, опроса, а также табличные и графические приемы визуализации данных.

**Информационной базой исследования** являлись данные статистической и аналитической информации Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (Росстата) и Территориального органа в Красноярском крае, законодательные акты Российской Федерации, нормативные и методические документы по вопросам жилищной политики, строительства, ремонта и реконструкции жилых зданий и сооружений, управления и развития, а так же материалы публикаций российской и зарубежной прессы.

**Обоснованность и достоверность результатов исследования** обеспечена использованием современных научных методов исследования, применением значительного числа научных разработок специалистов в области управления объектами жилой недвижимости

**Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования.** Теоретическая значимость полученных результатов исследования заключается в обобщении разработок по классификации объектов жилой недвижимости на основании потребительских характеристик.

Практическая значимость состоит в возможности использовать предлагаемый методический подход к классификации объектов жилой недвижимости в практики хозяйственной деятельности.

**Апробация результатов исследования** заключается в том, что



применение предлагаемого классификатора позволит дать полноценную, всестороннюю оценку объекту жилой недвижимости. Это позволит повысить осведомленность потребителя, что в свою очередь минимизирует его риски при покупке объекта. Таким образом, снижается напряженность на рынке и стимулируется спрос на жилую недвижимость, что позитивно влияет на развитие жилищной сферы в целом.

**Публикации результатов исследования.** В ходе диссертационного исследования опубликована 1 статья на тему: «Анализ обращений собственников жилья, поступивших в Службу строительного надзора Красноярского края, как индикатор решения проблем в жилищной сфере»

# **1 Теоретические основы и экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским качествам**

## **1.1 Понятие, правила и значимость классификации объектов жилой недвижимости**

На сегодняшний день деление объектов на классы и категории сегодня приобретает все большее значение. Ценовая политика фирм, планы на перспективу, предпочтения покупателей во многом определяются принадлежностью конкретных сооружений к тому или иному классу.

Общая классификация объектов недвижимости предполагает множественность признаков и разносторонность рассмотрения этих самых объектов

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки достаточно различны, как различны мотивация и условия платежеспособности. Единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснование представлению об объекте недвижимости. Но всегда надо помнить, что рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями.

С необходимостью классификации согласны многие эксперты: упорядоченность облегчает понимание рыночной ситуации и служит верным показателем цивилизованности рынка. Тем не менее практика показывает, что определиться с единой классификацией объектов жилой недвижимости достаточно сложно. Каждый застройщик, относя возводимый им дом к той или



иной категории, исходит из собственного понимания качественных характеристик объекта, видения целевых групп и их потребностей.

К основным правилам классифицирования относятся правила, указанные на рисунке 1.

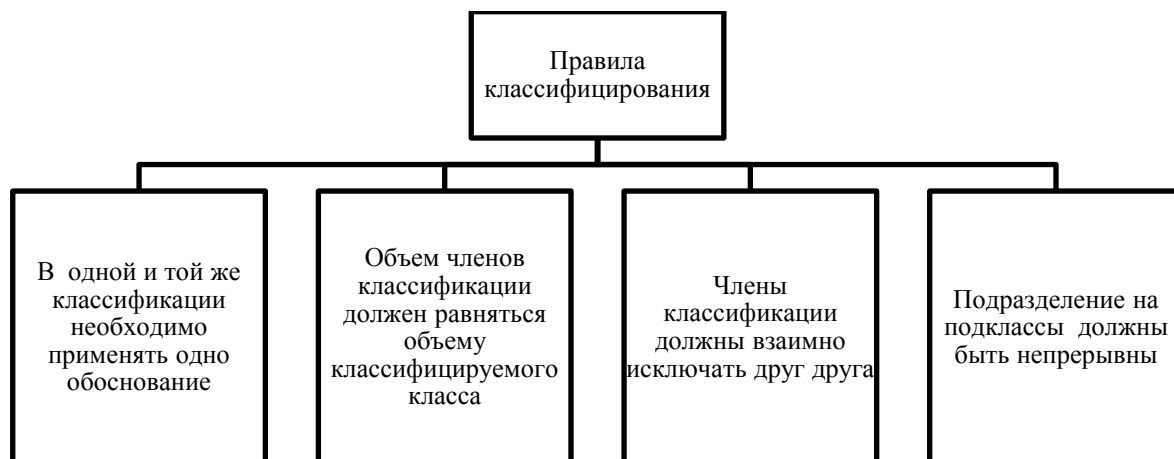


Рисунок 1 - Правила классифицирования объектов жилой недвижимости

В различных классификаторах в большинстве случаев применяются два метода классификации: иерархический и фасетный (табл. 1).

В современной научной литературе можно встретить значительное количество различных классификаций объектов недвижимости, в целом, и жилой недвижимости, в частности. При этом большая часть из них основана на использовании информации из нормативно-правовых источников. В частности, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, жилые помещения классифицируются следующим образом (табл. 2).

Таблица 1 - Сравнительный анализ методов классификации

	Иерархический метод классификации	Фасетный метод классификации
Суть метода	Заданное множество последовательно делится на подчиненные подмножества, постепенно конкретизируя объект классификации. Основанием деления служит некоторый выбранный признак. Совокупность получившихся группировок при этом образует при этом образует иерархическую древовидную структуру в виде ветвящегося графа,	Параллельное разделение множества объектов на независимые классификационные группировки. При этом не предполагается жесткой классификационной структуры и заранее построенных конечных группировок. Классификационные группировки образуются путем комбинации значений, взятых из

## Окончание таблицы 1

	Иерархический метод классификации	Фасетный метод классификации
	узлами которого являются группировки. При построении классификации выбор последовательности признаков зависит от вероятности обращения к тому или иному признаку. При этом наиболее вероятным обращениям должны соответствовать высшие уровни классификации	соответствующих фасетов. Последовательность расположения фасетов при образовании классификационной группировки задается фасетной формулой. Количество фасетных формул определяется возможными сочетаниями признаков.
Требования к классификатору	Классификационные группировки, расположенные на одной ступени классификатора, не должны пересекаться, т.е. не должны включать в себя аналогичных понятий. На каждой ступени классификатора для разделения вышестоящей группировки должен использоваться только один признак. Сумма подмножества всегда должна давать делимое множество объектов; не должна оставаться часть объектов, не вошедших в состав классификационной группировки	Должен соблюдаться принцип непересекаемости фасета, т.е. состав признаков одного фасета не должен повторяться в других фасетах этого же класса. В состав классификатора должны быть включены только такие фасеты и признаки, которые необходимы для решения конкретных задач.
Недостатки	слабая гибкость структуры, обусловленная фиксированным основанием деления и заранее установленным порядком следования, не допускающим включение новых объектов и классификационных группировок. При изменении состава объектов классификации и характеристик с помощью классификационных задач, требуется коренная переработка всей классификационной схемы.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– неполное использование емкости;</li> <li>– нетрадиционность;</li> <li>– сложность применения</li> </ul>
Преимущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>– большая информационная емкость;</li> <li>– традиционность и привычность применения;</li> <li>– возможность создания для объектов классификации мнемонических кодов, несущих смысловую нагрузку</li> </ul>	Гибкость структуры ее построения. Изменения в любом из фасетов не оказывают существенного влияния на все остальные. Большая гибкость обуславливает хорошую приспособляемость классификации к меняющемуся характеру решаемых задач, для которых она создается. Имеется возможность агрегации объектов и осуществления информационного поиска по любому сочетанию фасетов.

Таблица 2 - Классификация жилых помещений в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации

Вид жилого помещения	Что подразумевается
Жилой дом, часть жилого дома	индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании



## Окончание таблицы 2

Вид жилого помещения	Что подразумевается
Квартира, часть квартиры	структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении
Комната	часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире

Многие отечественные исследователи основывают свое видение классификации жилых зданий на Общероссийском классификаторе основных фондов. До 31.12.2015 действовал «ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов», утвержденный Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359 в редакции от 14.04.1998 [29]. С 01.01.2016 начала действовать новая редакция «ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов», введенный в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст [28].

Целесообразность анализа классификации жилых зданий и помещений в Общероссийском классификаторе основных фондов продиктована следующими причинами: понимание принципов классификации для целей экономического развития и функционирования, а также бухгалтерского учета; проведение работ по оценке объемов, состава и состояния основных фондов; возможность проведения международных сопоставлений по составу основных фондов; расчет экономических показателей, включая фондоемкость, фондовооруженность, фондоотдачу; расчет рекомендательных нормативов проведения капитальных ремонтов основных фондов. Однако при этом нормативно отсутствует классификация по потребительским характеристикам объектов жилой недвижимости, что очень важно непосредственно для населения. и должно выступать ориентиром для профессиональных участников строительной сферы при воспроизводстве жилых помещений и зданий.

## 1.2 Жилая недвижимость как система для удовлетворения жилищной потребности

Управление и развитие жилой недвижимости является стратегически важной сферой, создающей условия для безопасного и комфортного проживания людей, у которых потребность в жилище существует с момента их появления на земле как биологического вида, а для каждого человека с момента рождения и до конца жизни, что определяет важность исследования, результаты которого приведены ниже.

В настоящее время, жилище – квартиру, дом, окружающую его территорию – необходимо изучать и рассматривать как часть системы «человек – среда обитания». В этой связи использование принципов системного подхода к изучению «жилищной потребности» является наиболее эффективным, что позволяет рассмотреть ее с учетом полноты и сложности внутреннего строения, целостности, взаимодействия составляющих элементов и их связей.

Рассмотрим сущность жилищной потребности, опираясь на современные научные и практические аспекты этой предметной области.

В экономической литературе различные подходы к трактовке понимания человеческих потребностей формируются исходя из идеи человеческих нужд, которые и представляют из себя проблему, так как «*нужда* - чувство ощущаемой человеком нехватки чего-либо. *Потребность* - нужда, принявшая специфическую форму в соответствии с культурным уровнем и личностью индивида» [2]. *Потребность* – есть состояние нужды в определенных условиях жизни, деятельности, материальных объектах, людях или определенных социальных факторах, без которых данный индивид испытывает состояние дискомфорта [4]. Таким образом, обуславливается взаимосвязь понятий потребность и комфорт, определяемый как субъективное чувство и объективное состояние удовлетворенности человека условиями жизни в противоположность дискомфорту, то есть неудовлетворенности или наличия нужд или проблем в жизни человека.



Одной из самых популярных теорий, отражающих потребности человека, является так называемая «пирамида Маслоу», дающая наглядное представление о потребностях человека, которая отражает пять видов жизненных приоритетов человека, расположенных в виде иерархии, что подразумевает появление одной потребности, после удовлетворения другой, более насущной потребности (рисунок 2).



Рисунок 2 – Пирамида потребностей А.Маслоу

Во всех известных теориях «потребность в жилище» интерпретируется как самая базовая физиологическая потребность (наряду с пищей и одеждой). Представление о жилищной потребности и формах ее удовлетворения зависит от многих факторов и причин. Это представление постоянно изменяется и совершенствуется, но всегда удовлетворение этой потребности связано с жилой средой, которую сегодня исходя из практики современного градостроительства и проектирования можно представить в виде иерархически построенной системы, включающей в свой состав следующие составляющие:

- Комната, квартира; дом;
- Группа домов; комплекс;
- Квартал, район;

- Поселение, город.

На каждом своем уровне – от комнаты до системы расселения – жилая среда обладает определенной структурой. Так, в масштабе поселения, она представляет собой совокупность элементов природного ландшафта, зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, транспортных и пешеходных путей, элементов благоустройства и озеленения и т.д.

Система жилой недвижимости призвана удовлетворять потребности людей. Рассмотрим их в соответствие с пирамидой «Маслоу».

Физиологические потребности:

- потребности в санитарной гигиене;
- потребности расширения жизненного пространства;
- потребности воспроизводства рода – деторождении;
- потребности физического развития и здоровья;
- потребности общения с природой.

Потребности в безопасности и защите:

безопасность от воздействия метеорологических факторов, шума и других негативных воздействий внешней окружающей среды;

- пожарная безопасность, долговечность и надежность объектов;
- экологические и ландшафтные особенности, интегрированность природных элементов;
- психологическая безопасность.

Социальные потребности:

- защита от воздействия социальной среды;
- обособление и индивидуализация;
- возможность развития личности;
- условия формирования первичных социальных отношений;
- создание семьи и воспитание детей.

Потребность в уважении и признании:

- месторасположение;
- размеры;



- благоустройство.

Потребность в самовыражении:

- художественная ценность и архитектурная выразительность;
- техническая оснащенность.

Хотелось бы отметить, что строго разграничить требования людей в соответствие с иерархией потребностей А. Маслоу в системе уровней и элементов жилой среды едва ли представляется возможным. Например, благоустроенная придомовая территория с достаточным количеством озеленения выполняет и функцию социализации жителей (обеспечивая пространство для общения), и предоставляет возможности самореализации, и обеспечивает комфорт проживающему в доме.

Под комфортом, как правило, понимают совокупность бытовых благ, включающих удобства и благоустроенность окружающей среды. Каждый уровень жилой среды может иметь свою степень комфорта, определяемую наличием и качеством бытовых благ, которые людьми воспринимаются субъективно и характеризуют состояние удовлетворенности человека условиями проживания. Каждый человек определяет комфорт жилой среды своим специфическим набором параметров, и сразу стоит отметить, что преимущества одних удобств для одного человека могут являться недостатком для другого.

Поэтому возможно множество вариантов удовлетворения жилищной потребности отдельных людей и именно морфологический анализ, основная идея которого заключается в поиске наибольшего числа, а в идеале всех возможных вариантов решения поставленной проблемы является наиболее подходящим инструментом так как при его использовании проблема может разбиваться на части разными способами и рассматриваться в различных аспектах, а именно такой подход необходим, чтобы предусмотреть возможности для удовлетворения жилищных потребностей различных людей, выступающих основой для формирования комфортной жилой среды и условий проживания.

Идея морфологического анализа явилась основой для исследования процесса удовлетворения жилищной потребности (рисунок 3), при этом существующие различные альтернативные способы представляют собой результаты классификации решений, характеризующихся несколькими признаками — «компонентами», а каждый компонент имеет несколько вариантов альтернативных решений — градаций.

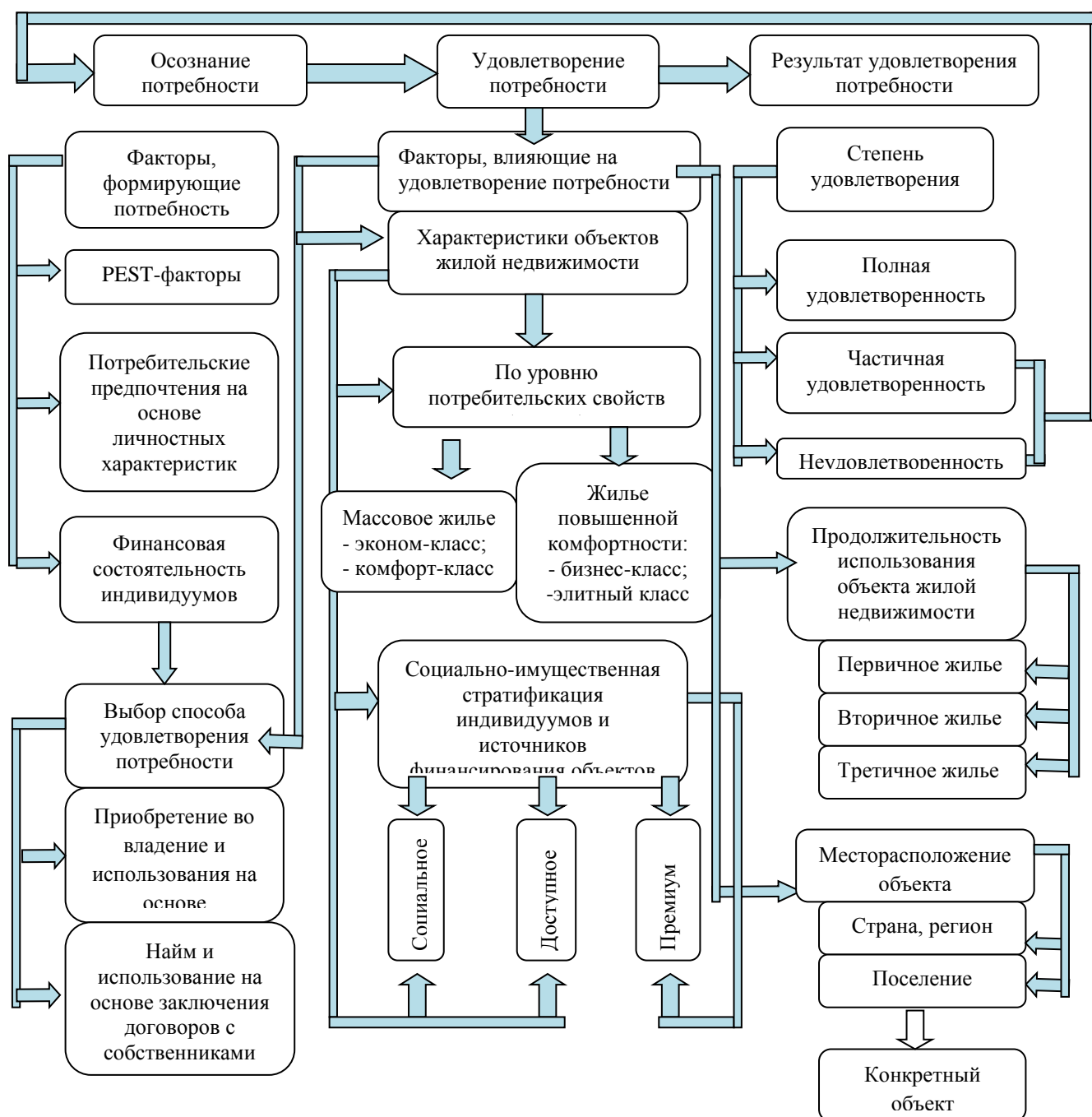


Рисунок 3 – Морфологический анализ процесса удовлетворения жилищных потребностей



На осознание и формирование жилищной потребности оказывают влияние следующие факторы:

- материальные условия жизни общества, уровень его культурного развития, природные условия и другие факторы, называемые PEST-факторами (политические (Political), экономические (Economic), социальные (Social) и технологические (Technological) аспекты внешней среды);
- потребительские предпочтения на основе личностных характеристик индивидуумов, которые он реализует в процессе удовлетворения жилищной потребности;
- финансовая состоятельность индивидуума, определяющая выбор способа удовлетворения потребности в зависимости от конкретных условий и обстоятельств жизнедеятельности;
- степень удовлетворенности жилищной потребности в зависимости от реализованной в сложившихся обстоятельствах, которая может быть полной, и в этом случае человека все устраивает и он не осознает, что нужно что-то предпринимать для улучшения жилищных условий, что проявляется в тех случаях когда степень удовлетворенности даже частичная.

К факторам, влияющим на удовлетворение жилищной потребности следует отнести:

- продолжительность использования объекта жилой недвижимости;
- месторасположение объекта жилой недвижимости;
- характеристики объектов жилой недвижимости;
- выбор способа удовлетворения потребности.

По продолжительности использования жилой недвижимости в целях удовлетворения жилищной потребности выделяют первичное, вторичное и третичное жилье.

Первичное жильё, изначально, предназначается для постоянного проживания домохозяйств вне зависимости от сезона.

Вторичное жилье связано с ограниченным, чаще всего сезонным периодом, удовлетворения потребности домохозяйств в постоянном жилье, например, в летний период за городом.

Третичное жилье ориентировано на удовлетворение краткосрочной жилищной потребности, то есть в особых случаях, связанных с жизнедеятельностью индивидуумов и домохозяйств, и не рассматривается как место постоянного проживания, например, во время отпуска или в командировках.

В зависимости от продолжительности использования объекта жилой недвижимости рассматривается и выбор места его расположения. При этом каждый человек руководствуется в выборе такими составляющими как страна или регион, определенный населенный пункт и уже в нем конкретный объект жилой недвижимости.

Способ удовлетворения жилищной потребности является следующим фактором, которым каждый человек руководствуется в выборе альтернатив удовлетворения жилищной потребности. Способ удовлетворения зависит от финансовой состоятельности человека и предлагаемых на рынке жилья объектов жилой недвижимости с определенными потребительскими характеристиками. Использование объектов может быть либо на основе заключения сделок купли – продажи, когда жилая недвижимость приобретается индивидуумом в собственность и используется непосредственно им по прямому назначению, либо на основе договоров с собственниками жилья на условиях найма или даже безвозмездного использования.

Сегодня на рынке жилья как первичном, так и вторичном, существует дифференциации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам,

Дифференциация объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам в целях ее управления и развития с этих позиций должна быть дополнена на основе признака, учитывающего социально-имущественную стратификацию населения и источники инвестирования:



премиум – частное, строительство или приобретение которого осуществляется за счет средств богатых слоев населения и сверхдоходных застройщиков;

доступное - социально-частное, строительство или приобретение которого средним классом населения предусматривается путем объединения всех возможных средств: личных сбережений; субсидий, банковских кредитов разных сроков действия; денег, вырученных от продажи имеющегося жилья; помощи предприятия с места работы, а также получения отсрочек платежей после заселения;

социальное - муниципальное, в основе строительства которого лежат средства бюджетные - федеральные и муниципальные. В качестве дополнительных предполагается в связи с дефицитом бюджета привлечение средств внебюджетных источников инвестирования.

Жилищная потребность имеет двойственную природу: как объективная нужда в объекте жилой недвижимости, удовлетворяющей потребности человека, и как субъективно осознаваемое несоответствие между имеющимся у потребителя количеством и качеством жилища и его желаемым количеством и качеством.

Вопрос удовлетворения жилищных потребностей имеет не только индивидуальную значимость, то есть определяется уровнем удовлетворения потребности отдельным человеком, но и общественную значимость, так как возможность удовлетворения жилищной потребности отдельным человеком определяется уровнем управления всей системы жилой недвижимости (степень соответствия объектов жилой недвижимости существующим нормам градостроительства, застройки населенных пунктов, политикой распределения жилищных благ, национальным традициям и др.).

Управление жилой недвижимостью связано с ее развитием. Развитие жилой недвижимости - это необратимое и, в известной степени, направленное историческое развитие жилищных условий человечества, сопровождающееся:

- адаптацией жилья к повышенным потребительским запросам в соответствие с развитием научно-технического прогресса;
- совершенствованием системы расселения;
- преобразованием инфраструктуры поселений в целом.

### **1.3 Потребительские характеристики объектов как основа классификации жилой недвижимости**

Каждый человек и общество в целом стремится к созданию благоприятных условий жизнедеятельности, обеспечивающих удобство, спокойствие и уют, которые отражены в понятиях комфорт и комфортность, взаимосвязанных между собой, но имеющих в смысловой нагрузке отличия. Так, под комфортом, как правило, понимают совокупность бытовых благ, включающих удобства и благоустроенность окружающей среды, определяют как субъективное чувство и объективное состояние удовлетворенности человека условиями жизни, а комфортность рассматривается как оптимальное для человека состояние окружающей среды, обеспечивающее здоровье и работоспособность, тем самым представляя собой уже сравнительную характеристику уюта, удобства и удовлетворения, определяемую совокупностью положительных физиологических и психологических ощущений человека в конкретной окружающей среде.

Выбор комфортной окружающей среды для людей, прежде всего, связан с местом их постоянного проживания в конкретном регионе, районе, доме, квартире или комнате, которые представляют собой объекты (элементы) в системе жилой недвижимости, и наиболее оптимальны для человека исходя из его потребительских предпочтений по поводу удовлетворения жилищной потребности.

Общепризнано, что именно удовлетворение потребностей представляет собой главную движущую силу экономических субъектов – отдельных людей, семей и домохозяйств и способствует развитию науки, технологий и общества.

Что касается понятия «предпочтение», то все имеющиеся разнообразные его трактовки схожи в одном: предпочтение – это всегда выбор экономических субъектов из относительно доступных альтернатив – объектов, способных удовлетворить имеющиеся потребности, включая и жилищную.

Жилищную потребность определим как нужду в объективно необходимых условиях проживания, обеспечивающих комфортные возможности для жизнедеятельности каждого человека, его труда, отдыха, семейного уюта, принявшую специфическую форму, в соответствии с культурным уровнем личности и социальным статусом индивида, подкрепленную покупательской способностью, обеспечивающей доступность выбранных условий проживания.

Выбор экономическими субъектами условий проживания обусловлен сформированной жилищной потребностью и связан с желанием и возможностью пользования объектами жилой недвижимости, для которых общепризнанной считается следующая структуризация потребительских характеристик объектов жилой недвижимости:

- местоположение объекта недвижимости и его пространственно-территориальная закреплённость;
- образные характеристики, воплощаемые посредством художественной выразительности и уникальности объектов недвижимости;
- конструктивные характеристики, к которым относятся конструктивные схемы зданий, материал стен, перегородок и перекрытий, обеспечивающих уровень звуко- и теплоизоляции, состав и качество инженерных систем и оборудования, определяющих внутренние параметры микроклимата;
- объёмно-планировочные характеристики, обладающие широким разнообразием, в том числе состав и количество помещений, их размер, высота, конфигурация, позволяющие формировать пространственную среду.

Однако, по мнению автора, исходя из представления жилой недвижимости в виде иерархически построенной системы, что было отражено в



п. 1.1 определим потребительские характеристики объектов жилой недвижимости по структурированным уровням (рисунок 4).

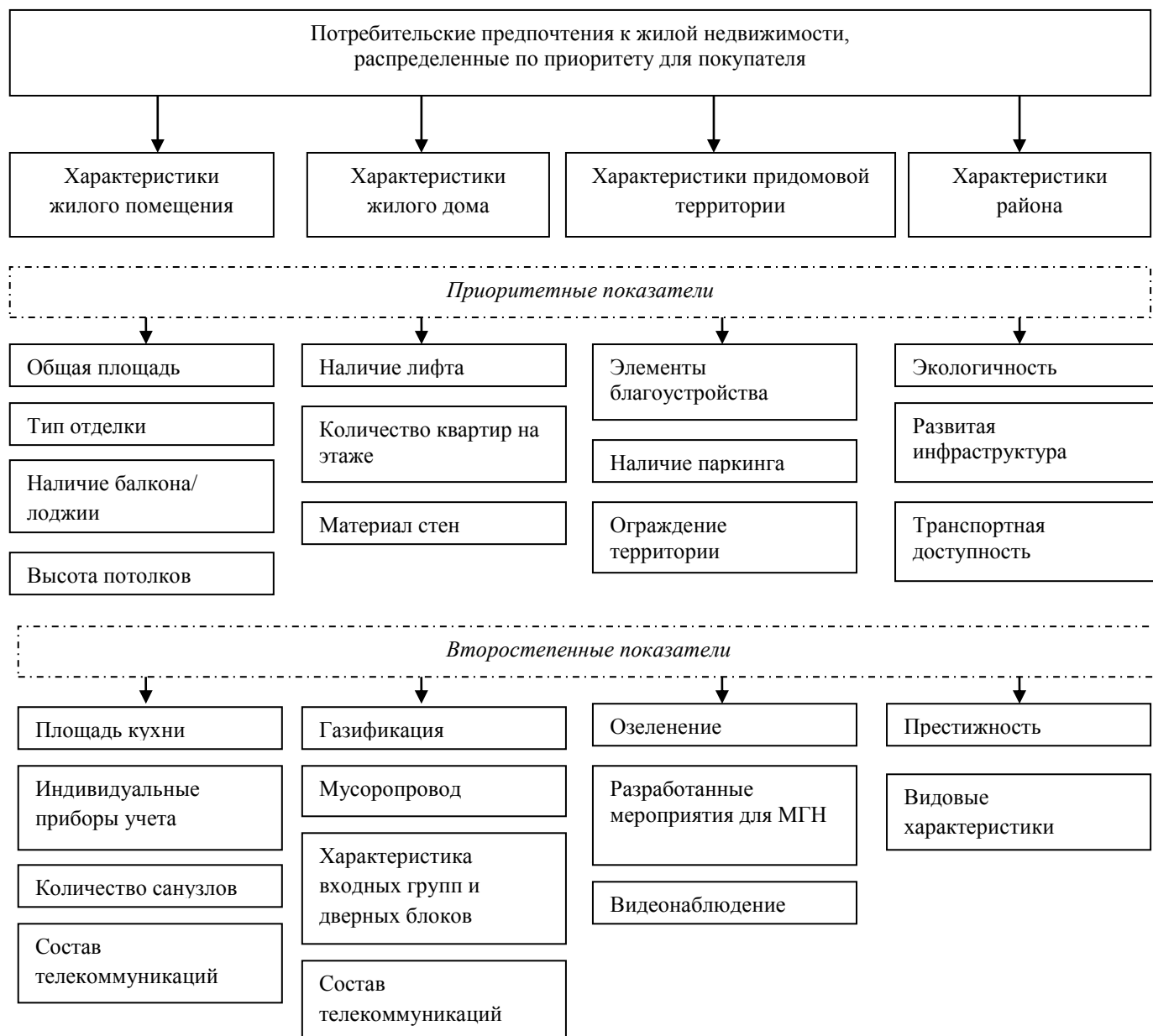


Рисунок 4 – Структурирование потребительских характеристик объектов жилой недвижимости

Вышеуказанные характеристики являются определяющими при восприятии человеком комфорта и оценке им уровня комфортности условий проживания в выделенных им альтернативах в системе объектов жилой недвижимости, которые в большом разнообразии представлены на рынке жилья.

В перечисленные показатели включены как характеристики квартиры, так и требования к зданию, окружению жилого комплекса, что позволяет обоснованно говорить о получении факторным методом приоритетного набора потребительских предпочтений.

#### **1.4 Экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам**

Необходимость классификации объектов жилой недвижимости в экономическом аспекте обусловлена проводимой в Российской Федерации жилищной политики. Под жилищной политикой понимают проводимую органами государственной власти и местного самоуправления политику, направленную на обеспечение нуждающихся жильем. Если обратиться к самой сути жилищной политики и немного расширить определение, то можно отметить, что это многоаспектная деятельность, система мер, мероприятий и отношений, имеющая в качестве цели обеспечение граждан жильем и решение жилищных проблем. В статье 40 Конституции Российской Федерации приведены нормы, наиболее общим образом отражающие жилищную политику государства:

- каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища;
- органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
- малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Под законом здесь в первую очередь понимается Жилищный кодекс Российской Федерации, являющийся основной правовой базой реализации

современной жилищной политики и регулирующий отношения, связанные с жилыми и нежилыми помещениями, их использованием, жилищными правами граждан Российской Федерации, а также более конкретно формулирующий перечень полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления при реализации жилищной политики государства.

Приоритеты и цели государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах определены Указом Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», а также Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года.

Стратегическая цель государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах на период до 2020 года – создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

Приоритеты государственной политики соответствуют следующим направлениям реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»:

- стимулирование развития жилищного строительства;
- поддержка платежеспособного спроса на жилье молодых семей, молодых ученых и семей, имеющих 3 и более детей, а также ипотечного жилищного кредитования;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Приоритетами государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах, направленными на достижение указанной стратегической цели, являются следующие:

- снижение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;



- развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

- поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья на рыночных условиях, а также обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, решениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации;

- совершенствование условий приобретения жилья на рынке, в том числе с помощью ипотечного кредитования;

- улучшение качества жилищного фонда, повышение комфортности условий проживания;

- модернизация и повышение энергоэффективности объектов коммунального хозяйства.

Меры, направленные на снижение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья до 2018 года на 20 процентов, будут реализованы путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса, организацию бесплатного предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса при условии ограничения продажной цены на такое жилье.

Государственная политика в сфере поддержки массового жилищного строительства будет реализована путем:

- повышения эффективности мер градорегулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками;

- развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерной и социальной инфраструктуры;

- развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций;

- реализации мер технической политики и политики в сфере обеспечения безопасности строительства жилых зданий.

Целевыми индикаторами доступности жилья к 2020 году [4] являются:

- увеличение объема ввода жилья до 140–150 млн. м<sup>2</sup> на базе комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий в целях жилищного строительства на основе утвержденной градостроительной документации;
- увеличение объема выдаваемых ипотечных кредитов до 4,8 трлн. рублей в год (в ценах 2007 года) или 2,7 млн. кредитов;
- широкое внедрение кредитно-финансовых механизмов жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры, в том числе на базе институтов частно-государственного партнерства;
- функционирование всех форм использования жилищного фонда (приобретение собственного жилья, наем жилья социального использования, наем частного жилья, некоммерческий наем, приобретение домов жилищно-строительных и жилищных кооперативов и т.д.);
- завершение выполнения обязательств по обеспечению жильем лиц, принятых на учет до 1 марта 2005 г., в целях предоставления им жилых помещений по договорам социального найма;
- функционирование при поддержке государства кредитно-финансовых механизмов проведения капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов, в том числе на базе институтов частно-государственного партнерства.

В результате реализации новых стратегических направлений государственной жилищной политики к 2020 году должен сложиться качественно новый уровень состояния жилищной сферы, соответствующий мировым стандартам и характеризующийся следующими целевыми ориентирами:

- увеличение доли граждан, имеющих возможность с помощью собственных и заемных средств приобрести или снять необходимое жилье на рынке, построить индивидуальное жилье, до 60 процентов;

- отсутствие ветхого и аварийного жилищного фонда, снижение среднего уровня износа жилого фонда и коммунальной инфраструктуры до нормативного уровня;

- приведение жилищного фонда к состоянию, отвечающему современным условиям энергоэффективности, экологии, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и т.д.);

- достижение средней обеспеченности жильем (25–27 м<sup>2</sup> общей площади на человека в 2015 году и 28–35 м<sup>2</sup> – к 2020 году).

Отметим также, что Указом Президента РФ от 27.07.2013 № 651 создан Совет при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья, координирующий реализацию государственной жилищной политики, а также имеющий ряд иных задач [5].

Таким образом, государством в области жилищной политики поставлены амбициозные цели, движение к которым проходит с переменным успехом. Учитывая напряженную геополитическую обстановку и сложную экономическую ситуацию в стране, для достижения поставленных целей критически необходимо принятие комплекса антикризисных мер. Недавние снижения кредитных рейтингов отдельных городов и регионов России в международных рейтинговых агентствах [41] до уровня, близкого к «мусорному», отражают низкую инвестиционную привлекательность данных городов и регионов, а жилищная сфера, как известно, требует достаточно большого объема инвестиций. Кроме того, со времен принятия концепции проявились факторы, которые важно учесть при выполнении задач жилищной политики для выхода на качественно новый социально-экономический уровень.

При реализации жилищной политики необходим сложный инструментарий, включающий как государственные, так и рыночные методы.

Стоит учесть и возрастающую дифференциацию в региональном развитии. Задачи должны быть поставлены с учетом местной специфики и корректировки на экономический и социальный потенциал соответствующего



региона. Как отмечает О.А. Ковалева, «в условиях жилищного неравенства особую актуальность приобретает региональная экономическая политика, нацеленная на согласование спроса и предложения жилья с учетом платежеспособности населения и поиска баланса между рыночной эффективностью и социальной справедливостью. В настоящее время разработка и реализация жилищной политики обусловлена поиском подобного баланса, что представляется сложным в условиях возрастающей дифференциации в региональном развитии. Решение этой проблемы основано на согласовании одновременной экономических, и социальных целей».

Существует и социальное расслоение внутри населения, различный уровень дохода, разные потребности и взгляды на жильё. В России указанное расслоение прослеживается на диаграмме (рисунок 5).

На рисунке 5 видно, что выделяется как беднейший пласт населения с заработной платой ниже прожиточного минимума (за последние 10 лет, по данным Росстата [52] – не менее 11 % от общего населения), так и обеспеченная прослойка населения с доходами значительно выше среднего уровня (в 2015 году – 36%). Различная платежеспособность населения, безусловно, отражается на потребительских предпочтениях.

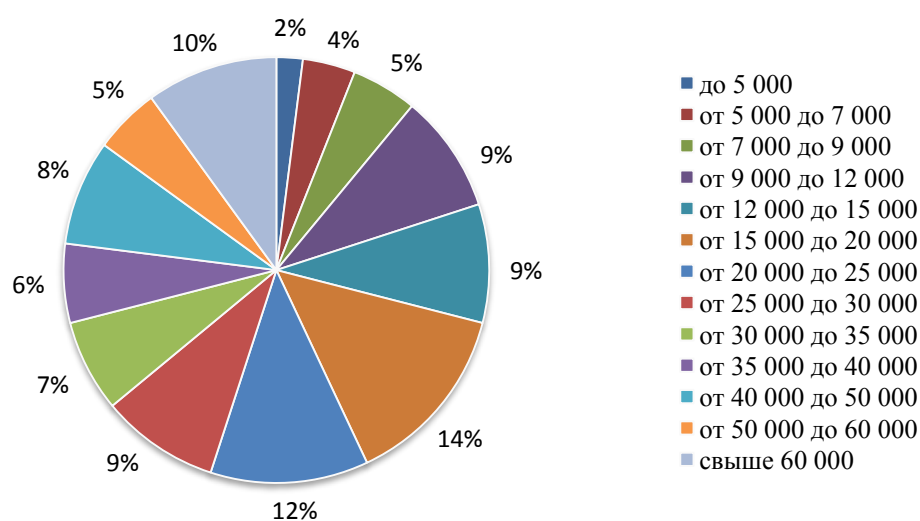


Рисунок 5 – Распределение населения России по величине среднедушевых денежных доходов, 2015г., руб./мес.

При этом рынок жилья дифференцирован не столь явно. Основным классификационным признаком, как правило, является количество комнат и квадратура квартиры. Важные технические, эксплуатационные, социально-значимые и многие другие факторы остаются неучтенными. Не вызывает сомнений необходимость дать покупателю недвижимости полноценное представление о приобретаемом жилье и определенные гарантии качества в соответствии с выбранным классом недвижимости.

Таким образом, следует отметить следующее:

- жилищная политика в РФ закреплена законодательно, имеет свои приоритеты, цели, поставленные задачи и целевые ориентиры;
- для достижения целевых ориентиров требуется адекватное и быстрое реагирование на изменяющуюся ситуацию в регионе, в стране и в мире в целом.

Механизмы реализации жилищной политики сформированы, но не являются достаточно эффективными и требуют доработки и внесения поправок. Необходима синхронизация мер государственного регулирования при реализации жилищной политики с социальной и экономической ситуацией в стране и конкретных регионах, учет потребительских предпочтений в соответствии со сложившейся структурой населения.

## **2. Разработка методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости на основе исследование зарубежного опыта, практики хозяйственной деятельности и нормативно-правовой базы к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам**

### **2.1 Исследование зарубежного опыта к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам**

Зарубежные специалисты определяют класс жилья, руководствуясь несколькими основными критериями. К таким критериям относится месторасположение недвижимости - в центре или на окраине, с учетом таких бонусов как наличие хорошей инфраструктуры, удобной транспортной развязки, красивый вид из окон, рекреативных зон (парка, озера), а также особенности объекта недвижимости – год постройки, проект, высота потолков, общая и жилая площадь, состояние инженерных сетей, наличие паркинга, охраны. Именно по совокупности вышеупомянутых признаков жилье может быть отнесено к тому или иному классу.

Основными классами жилья в зависимости от различных характеристик уровней комфортности являются жилье эконом, премиум, бизнес и класса люкс (таблица 3)

Таблица 3 – Характеристика классов недвижимости за рубежом

Класс	Характеристика
Эконом	<ul style="list-style-type: none"><li>- жилье располагается в спальном районе;</li><li>- проведен скромный косметический ремонт либо нуждается в ремонте;</li><li>- жилье расположено в доме с типовыми проектами, имеет более чем скромную площадь, низкие потолки и минимальные размеры кухни и санузлов;</li><li>- квартира небольшой площади, которая расположена в престижном районе, но нуждается в капитальном ремонте;</li><li>- квартиры, в которых, несмотря на отремонтированное состояние имеются дефекты, не поддающиеся исправлению, а также недвижимость в нормальном состоянии с крайне неудобной транспортной развязкой и не развитой инфраструктурой</li></ul>
Премиум	<ul style="list-style-type: none"><li>- квартиры с хорошей планировкой и ремонтом в спальном районе;</li><li>- недвижимость в центральных районах, которая продается с очень недорогим ремонтом либо при наличии у нее неисправимых недостатков</li></ul>

### Окончание таблицы 3

Класс	Характеристика
Бизнес	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оптимальное соотношение стоимости и комфортности;</li> <li>- солидная площадь квартиры, высокие потолки, несколько санузлов, кухня больших размеров;</li> <li>- недвижимость подобного класса может располагаться как в центральных, так и в отдаленных районах, но должна в обязательном порядке иметь хорошее состояние всех коммуникаций, паркинг, продуманную систему охраны, ухоженный двор</li> </ul>
Люкс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- помимо вышеперечисленных, обязательно расположение в центральных районах;</li> <li>- собственная система коммуникаций;</li> <li>- небольшое количество квартир в доме;</li> <li>- хороший вид из окон;</li> <li>- ремонт высокого уровня;</li> <li>- оснащение современной бытовой техникой.</li> </ul>

Таким образом, не может быть отнесено к элитному жилью, расположенное в спальных районах, независимо от наличия дорогостоящего ремонта и эксклюзивной техники. Точно так же квартира минимальной площади, расположенная в престижном центральном районе, не может претендовать на то, чтобы быть отнесенной к самому высокому классу жилья.

В таблицах 4 - приведены примеры деления жилья на классы в различных странах, основываясь на данных таблицы 3.

Таблица 4 – Классификация недвижимости в Турции

Класс	Характеристика
Эконом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- цены на недвижимость эконом-класса начинаются от 25,5 тыс. евро - цена квартиры 1+1 (одна спальня и большой зал с кухней) на расстоянии полутора километров от моря с полной отделкой, сантехникой и кухней;</li> <li>- обычно также входит открытый бассейн и зоны спорта и отдыха; - ближе к морю цены начинают расти, в 850 метрах стоимость подобной квартиры составляет уже 33 тыс. евро. - цена на квартиры в 400 метрах от моря начинаются уже с 39 тыс. евро;</li> <li>- на первой линии, как правило, недвижимость эконом-класса не строят, но на вторичном рынке подобные варианты попадаются в домах, построенных 10-15 лет назад. Стоимость квартиры в таких комплексах составляет 45-50 тыс. евро. Вот только качество постройки уступает современным стандартам строительства</li> </ul>
Премиум	-
Бизнес	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нескольких домов, образующие единый жилой комплекс с общей территорией и инфраструктурой;</li> <li>- полная отделка, встроенная техника, проведены спутниковое и кабельное телевидение, установлена система общего кондиционирования воздуха, телефон;</li> <li>- могут также присутствовать ресторан, открытый и закрытый бассейн, сауна, фитнес-центр;</li> <li>- в список предоставляемых услуг может входить стирка белья, ежедневная уборка квартиры, химчистка, круглосуточная охрана, услуги секретаря, услуги трансфера на пляж и в аэропорт;</li> <li>- стоимость колеблется от 65 до 250 тыс. евро</li> </ul>
Люкс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обычно строятся на первой береговой линии и представляют собой двухуровневые квартиры – дуплексы, которые сдаются с полной отделкой, а по желанию – и с мебелью;</li> <li>- стоимость подобных объектов составляет от 120 тыс. до 5 млн евро.</li> </ul>



Таблица 5 - Классификация недвижимости на Кипре

Класс	Характеристика
Эконом	- уже обставлены мебелью, оборудованы кухонной техникой, цена их начинается от 250 тыс. евро - цена от 2 тысяч долл. за 1 кв.м
Премиум	- цена от 2,5 – 3 тысячи долл. за 1 кв.м
Бизнес	- стоимость всех материалов при строительстве и отделке дома прописывается в контракте. Если покупатель захочет поменять мебель, то он может добавить некоторую сумму и заказать ту обстановку, которая ему больше нравится
Люкс	- все необходимое современному человеку: супермаркеты, почта, банки, рестораны, магазины – находится в шаговой доступности; - цена составляет около 4-6 тысяч за квадратный метр;

Таблица 6 – Классификация недвижимости Украины

Класс	Характеристика
Эконом	- монолитно-каркасная технология строительства; кирпичная кладка, сборная (панельные дома); - основной строительный материал – любой; - количество квартир в доме- более 100; - минимальная площадь на 1 жилья - от 20 до 40 кв.м; - высота потолков - от 2.5 до 2.7 метра; - лоджия, балкон; - категория лифта - эконом –уровень; - автопаркинг - до 1 машино-места на квартиру; - телевидение- кабельное, антенное; - стоимость обслуживания 1 кв.м./месяц - до 0.5 \$
Премиум	- монолитно-каркасная технология строительства; кирпичная кладка; - основной строительный материал – кирпич керамический; - количество квартир в доме- 1-30, максимум 100; - количество квартир на этаже – до 4; - минимальная площадь на 1 жилья – 21 - 40 кв.м; - высота потолков - 3 метра и выше; - лоджия, балкон, терраса; - категория лифта - бизнес –уровень; - мусоропровод – автоматический; - автопаркинг - 2 и более машино-места на квартиру; - телевидение- спутниковое; - стоимость обслуживания 1 кв.м./месяц - от 1 до 1,5 \$
Бизнес	- монолитно-каркасная технология строительства; кирпичная кладка; - основной строительный материал – кирпич силикатный керамический; - количество квартир в доме- более 100; - количество квартир на этаже – до 8; - минимальная площадь на 1 жилья - более 40 кв.м; - высота потолков - от 2.7 до 3 метров; - лоджия, балкон; - автопаркинг - 1 и более машино-места на квартиру; - телевидение- кабельное; - стоимость обслуживания 1 кв.м./месяц - от 0.5 до 1 \$
Люкс	- монолитно-каркасная технология строительства; кирпичная кладка; - основной строительный материал – кирпич керамический; - количество квартир на этаже – 1-2, максимум 4; - минимальная площадь на 1 жилья - более 40 кв.м; - высота потолков - 3 метра и выше; - лоджия, балкон, терраса, зимний сад; - мусоропровод – отсутствует, предусмотрена уборка спецперсоналом; - автопаркинг - 2 и более машино-места на квартиру; - телевидение- спутниковое; - стоимость обслуживания 1 кв.м./месяц – более 1.5 \$

Таблица 7 - Классификация недвижимости в США

Класс	Характеристика
Эконом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- небольшая отапливаемая зона (чаще всего сюда входят жилые комнаты и кухня на первом этаже). Остальное пространство остается «холодным»;</li> <li>- каркасные дома, дома из пенобетона и нестроганного бруса;</li> </ul>
Премиум	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Синглхаус – это дом (одноэтажный либо двухэтажный), перед которым красивый газон. Рядом гараж на две машины, а на заднем дворе растут деревья (персик, апельсиновое дерево или грецкий орех). Хозяин дома сам занимается уборкой придомовой территории.</li> <li>- Таунхаус – это городские дома, которые формируют квартал из нескольких десятков, примыкающих друг к другу. Каждый владелец имеет гараж и небольшой дворик. Также есть общественная часть на восемь – десять семей: бассейн, джакузи, теннисный корт, гриль. Площадь дома может достигать ста двадцати квадратных метров. Отопление осуществляется одной установкой.</li> <li>- Мобилхаус – это собственный дом, который стоит на арендованной земле. Плата за аренду такой земли составляет около 200 долларов в месяц.</li> </ul>
Бизнес	
Люкс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- трех- либо пятиэтажные дома, при этом лифта в них нет, однако они имеют красивые фасады, которые ранее использовались для жизни одной семьей с личной прислугой, после разделенные на не одну квартиру, занимающие либо целый этаж, либо его половину. Все зависит от личного расположения, из-за этого они оцениваются в сумму в размере от 5 до 20 миллионов долларов. Суммы могут быть в разы больше, все зависит от их расположения;</li> <li>- кондоминиумы и роскошные виллы, построенные по индивидуальным проектам на склонах гор, на крышах которых расположены бассейны</li> </ul>

Таблица 8 - Классификация недвижимости на Сицилии

Класс	Характеристика
Эконом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- квартиры, площадь которых составляет менее 160 кв.м;</li> <li>- цена квартиры эконом-класса может составлять 125 000 €. Цена виллы - от 190 000 (эконом- класс) до 1 900 000 € и выше (прекрасный вид из окна, недалеко от моря).</li> </ul>
Элит	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дом с участком общей площадью не меньше 3 тыс. кв. м. При этом в классификацию элитного жилья на Сицилии не попадают земли сельхозназначения. Общая полезная жилая площадь виллы должна быть не менее 200 кв.м;</li> <li>- инфраструктура: ландшафтные сады, игровая площадка, СПА, бассейн, многофункциональный зал, клуб хаус, игровая комната, комната для деловых встреч, холл, служебный/общий лифт, полностью охраняемый комплекс, детская площадка, частная парковка, тренажерный зал;</li> <li>- дворцы, виллы, замки;</li> <li>- стоимость 300 тыс. \$ до 700 тыс. \$</li> </ul>

Таблица 9 – Классификация недвижимости в Германии

Класс	Характеристика
Эконом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дома расположены вблизи промышленных предприятий, шум или запах, низкая освещенность, ограниченный доступ к общественному транспорту, неразвитая инфраструктура, недостаточное количество зеленых насаждений;</li> <li>- цены до 200 тысяч евро</li> </ul>
Бизнес	<ul style="list-style-type: none"> <li>- неплотная застройка, большие квартиры, зеленые насаждения вдоль дорог или на территории садов и парков, ограниченное движение автотранспорта, развитая инфраструктура, шаговая доступность до остановок общественного транспорта;</li> <li>- цены от 200 до 500 тысяч евро</li> </ul>
Люкс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- свободная застройка, большинство домов рассчитаны на проживание одной семьи, в тихом жилом районе, недалеко от крупных парков, усиленное озеленение всего жилого района, шаговая доступность до остановок общественного транспорта;</li> <li>- цены от 300 до 800 тысяч евро</li> </ul>

Таблица 10 – Классификация недвижимости в Японии

Класс	Характеристики
Эконом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жильё очень маленькое по площади;</li> <li>- минимализм убранства и даже измеряется не в квадратных метрах, а в татах (циновка, которая кладётся на пол в японских домах, также служит единицей измерения);</li> <li>- при строительстве домов используется дерево, из него возводятся решётчатые стены, которые обтягивают рисовой бумагой;</li> <li>- минимализм скрывается и в использовании раздвижных окон и дверей, плоских крышах и совсем не высоких потолках;</li> <li>- стоимость жилья составляет в общенациональном масштабе около 3,6 тыс. долларов за кв. метр</li> </ul>
Премиум	<ul style="list-style-type: none"> <li>- внешне мало чем отличается от такого же класса объектов, расположенных где-нибудь в Нью-Йорке или Лондоне;</li> <li>- деревянные аксессуары и мебель;</li> <li>- используют стекло, в том числе при оформлении внешних стен зданий, что позволяет получить прекрасные видовые характеристики и продлевать время естественного освещения;</li> <li>- особые конические формы крыш;</li> <li>- стоимость - 10,7 тыс. долларов за кв. метр</li> </ul>
Люкс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- большое количество спален, ванных комнат и других помещений, вид на океан;</li> <li>- стоимость домов колеблется от 1 до 5 млн долларов</li> </ul>

Встречается и такая градация жилья по ценовому диапазону и площади жилья:

- жилье типа "2" - самое дорогое, для населения с высочайшим уровнем доходов, площадью 500-400 кв. м. с участком 100-150 кв. м.;
- жилье типа "V" - пентхауз - дорогое и элитарное жилье, достаточной площади - 400-300 кв. м. с участком площадью 50-100 кв. м.;
- жилье типа "O" - между дорогим и общедоступным по цене, площадью 300-200 кв. м. с участком 50-30 кв. м.;
- жилье типа "5" - самое дешевое, площадью 100-200 кв. м. без участка, предназначенное для основной массы потенциальных арендаторов.

Данное деление условно, но позволяет выявить ряд тенденций в формировании спроса, в разработке системы критериев и параметров качества жилья разных типов и структур, в разработке жилищных стандартов и др. В разрезе каждой группы возможна более детальная градация, учитывающая категории владельцев жилья. Так помимо элитного сегодня формируется суперэлитное жилье для очень богатой части населения. При создании доступного жилья для среднего слоя населения возможны варианты жилья для "высшего" и "низшего" среднего слоя. Установлено, что у семей со средним

достатком разные вкусы в отношении жилья: одни выбирают большое жилище, но низкого качества, другие - небольшое жилище высокого качества.

Американский специалист Ольс (1975г.) для исследования влияния государственного строительства на процесс жилищной фильтрации подразделил жилищный фонд на 60 уровней качества и присвоил каждый из них семьям с определенным доходом: наиболее качественное жилье "заняли" наиболее богатые, наименее качественное - самые бедные.

Проводя гедонистическое исследование рынка жилья в Сент-Луисе (США) Кейн и Кунгли установили, что цены на жилье и цены на создаваемые им услуги движутся неоднозначно. В таблице 7 приводятся некоторые полученные ими результаты. Они выделили три типа характеристик жилья: качество самого жилища, размеры жилища, характеристики участка и определили увеличение месячной квартплаты (в арендуемом фонде) и рыночной стоимости (для жилья, занимаемого владельцами) при повышении на единицу различных характеристик жилья.

К примеру, если качество интерьера (оценка качества полов, окон, стен, потолков и лестниц) увеличивается на единицу, то месячная квартплата возрастает на 1,31 долл. (это приблизительно 2,1 % среднемесячной квартплаты, размер которой 61,54 долл.), а рыночная стоимость - на 818 долл. (примерно 5,6 % средней рыночной цены жилища, которая составляет 14596 долл.). Жилье с центральным отоплением будет приносить ежемесячно дохода на 4,44 долл. больше, и наоборот, более старые жилища будут сдаваться внаем и продаваться дешевле.

Таблица 11 - Изменение цены жилья при увеличении характеризующих его показателей на единицу: гедонистическое исследование рынка жилья в Сент-Луисе

Характеристика	Рынок арендуемого жилья: увеличение месячной квартплаты (долл.)	Рынок жилья, занимаемого владельцами: увеличение рыночной стоимости (долл.)
Интерьер	1,31	818



## Окончание таблицы 11

Характеристика	Рынок арендуемого жилья: увеличение месячной квартплаты (долл.)	Рынок жилья, занимаемого владельцами: увеличение рыночной стоимости (долл.)
Центральное отопление	4,44	-
Возраст	-0,29	-100
Количество комнат	22,63	1453
Количество туалетных комнат	9,07	769
Внешний вид соседних жилищ	1,86	777
Внешний вид жилищ во всем квартале	3,71	419
Расстояние до делового центра города (мили)	-0,3	-354

Среднемесячная рента = 61,54 долл.

Средняя рыночная стоимость = 14 596 долл.

На цену жилья влияют также его размеры: второй туалет добавляет 9,07 долл. к ежемесячной арендной плате и 769 долл. - к цене продажи. Внешний вид окружающих жилищ оценивался по шкале от 1 (плохой) до 5 (отличный). При увеличении качества соседних жилищ квартплата возрастала на 1,86 долл., а рыночная стоимость - на 777 долл. Повышение на единицу качества жилищ во всем квартале увеличивало арендную плату на 3,71 долл., а рыночную стоимость - на 419 долл. Последняя переменная - расстояние до делового центра; так, увеличение его на 1 милю уменьшало ренту на 0,30 долл., а стоимость жилища - на 354 долл.<sup>80</sup>

Из таблицы 11 видно, что в арендуемом фонде на увеличение квартплаты влияют прежде всего такие характеристики жилья как размеры жилища и коммунальные услуги (центральное отопление), а для жилья, занимаемого владельцами, изменение рыночной стоимости связано, в первую очередь, с размерами жилища, интерьером (дизайном) и внешним видом соседних жилищ. Таким образом, в зависимости от форм владения жильем преобладают различные количественно-качественные его параметры, что следует учитывать при разработке требований к жилью.

На международном рынке существует еще одна классификация элитного жилья. Это клубные дома, класс, А и класс В.

## Клубные дома

Это дома, имеющие не более 10 квартир и расположенные в центральных районах крупных городов. Такие строения выстраиваются под определенных заказчиков, которые одновременно являются и соинвесторами и будущими жильцами. Если покупается квартира в уже построенном доме, то сначала будущий жилец заполняет анкету, а потом его кандидатура рассматривается всеми жильцами такого дома. Такие дома строятся по индивидуальным проектам и имеют уникальные дизайнерские разработки.

## Класс А

К недвижимости класса, А предъявлены все те же требования, что и к клубным домам, но такого строгого отбора к покупателям здесь нет. Такие дома также могут находиться в курортных зонах многих городов.

Пример жилого дома класса, А находится в Италии во всем известной столице моды — Милане. Это роскошный пентхаус, расположенный в историческом здании в центральной части города. В этих апартаментах находится собственный сад на крыше, с террасой и бассейном.

## Класс В

Для этого класса уже характерно отдаление от центральных районов крупных городов. Остальные требования в принципе характерны для каждой категории элитного жилья — развитость инфраструктуры, уникальный архитектурный вариант и прочие. В отличие от предыдущих классов, этот вид может быть представлен домами — небоскребами. Пример элитной квартиры класса В находится в США в Филадельфии. Это прекрасный пентхаус, стоимость которого 4 млн долларов. В нем имеется 4 ванные комнаты и 4 спальни, а также большой холл из которого доступен прекрасный вид на город.

Таким образом, исследование зарубежного опыта свидетельствует о наличии дифференцированного подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам. При этом стоит отметить выделение четырех основных типов жилья по уровню комфортности: жилье эконом, премиум, бизнес и класса люкс.

## **2.2 Исследование практики хозяйственной деятельности к классификации объектов жилой недвижимости**

На сегодняшний день в городе Красноярске принята единая классификация жилой недвижимости, разработанная строительной компанией «Монолитхолдинг». Союз строителей Красноярского края ее принял в качестве рабочего инструмента. Она хорошо подходит для первичного жилья, так и для вторичного, хоть у него уже есть своя классификация: «хрущевки», «сталинки» и так далее. Согласно данной классификации, в Красноярске существуют квартиры четырех типов: - «эконом», - «комфорт», - «бизнес», - «премиум». Их отличия определяются по таким параметрам как местоположение, конструктивные особенности здания, планировочные решения, инженерное оснащение жилого здания, инфраструктура жилого здания.

В свою очередь эти параметры делятся на характеристики. Например, конструктивные особенности здания подразделяются на архитектуру, материал каркаса стен, подъезды и т.д., и т.п. Общепринятая классификация, делящая жилые объекты на классы по известным всем участникам рынка критериям, нужна всем. И строителям, которые смогут сориентировать свои объекты на определенную категорию покупателей. И риэлторам, которым будет проще сформулировать, что они продают. Застройщикам она нужна прежде всего для постройки надежного и качественного жилья, подтверждающего или повышающего репутацию своей компании, с целью продажи и получения наибольшей прибыли от продажи квартир. Но больше всего от появления классификации выиграют покупатели.

Четкое деления объектов на классы помогает им ориентироваться среди существующего на рынке предложения, так как потребности у каждого покупателя свои. Таким образом, если он предпочитает наличие большой жилой площади, подземную парковку и расположение жилого дома в историческом центре города, то будет рассматривать варианты квартир, соответствующие не классу «эконом» или «комфорт», а классу «премиум».

Сегодняшний покупатель, имея достаточное количество средств для покупки жилья высокого класса и не имея перед глазами классификацию жилой недвижимости, может купить квартиру класса «комфорт», выдаваемую за «премиум» класс. То есть, она помогает не купить покупателю жилье низшего класса, выдаваемое за более высокий и урегулирует деятельность строительных компаний.

На данный момент большая доля квартир относится к классу «эконом», в основном это вторичное жилье, чуть меньше к классу «комфорт». А квартир, соответствующие классу «бизнес» или «премиум» значительно меньше. Это обуславливается высокими ценами на такие квартиры и застройщику не выгодно строить такое жилье, так как малая часть населения не готова его приобрести. Оно ориентировано на население с высоким достатком, которого в Красноярске значительно меньше в сравнении с низким или средним.

Представленная классификация жилой недвижимости позволяет объяснить разницу в цене квадратного метра. Теперь каждый покупатель будет четко понимать, жилье какого класса он приобретает, и в каком ценовом диапазоне должна колебаться его стоимость.

В конце 2012 года Национальный совет Российской Гильдии риэлторов (далее РГР) вводит в практику аналитики и бизнеса Единую методику классифицирования жилых новостроек по потребительским качествам (классам), которая ориентирована на потребности рынка .



Рисунок 6 – Единая классификация многоквартирных жилых новостроек (ЕК МЖН) Российской Гильдии риэлторов

Классификация осуществляется на основании потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены. Классификация составлена на основе устоявшейся рыночной практики. Объектом классификации является качество проекта, заявленное застройщиком. Проекты в интересах маркетингового и экономико-статистического анализа рынка по сравнению с СП 42.13330.2011 дополнительно дифференцированы: массовое жилье – на эконом-класс и класс комфорт, а престижное жилье – на бизнес-класс и элитный класс. Для определения класса проекта используется большое количество признаков, используемых при определении класса проекта, которые при этом делятся на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции») (табл.12).

Таблица 12 – Признаки, используемые для определения класса

Отсекающие признаки	Факультативные опции
1. архитектура	1. остекление
2.	2. внутренняя отделка квартир
3. несущие и ограждающие конструкции	3. характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)
4. объемно-планировочные решения	4. внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе
5. внутренняя отделка общественных зон	
6. общая площадь квартир	
7. площадь кухни	
8. инженерное обеспечение	
9. придомовая территория двора и безопасность	
10. инфраструктура дома	
11. параметры паркинга	

Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного объекта. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам.

### **2.3 Исследование нормативно-правовой базы на предмет классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам**



В последнее время, как среди населения нашей страны, так и в среде бизнеса и, более того, в государственных официальных документах и выступлениях правительственных чиновников, все больше применяют понятия «комфортность жилья» и «комфорт проживания» как обобщенные потребительские характеристики объектов жилой недвижимости.

При этом понятие «комфортность жилья» не имеет юридического, нормативного смысла, поскольку ни в каких нормативно-правовых документах не определено смысловое значение термина и отсутствуют классификационные характеристики жилья различного уровня (степени) комфортности, хотя на рынке жилья его участники оперируют различными категориями жилья, в том числе жилье эконом-класса или, например, элитное жилье, потребительские характеристики которых значительно отличаются, и как следствие рыночная стоимость приобретения или пользования на условиях аренды.

Понятие «комфорт проживания» в Российской Федерации определено в СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий». В соответствие с этим документом «Комфорт проживания - включенный в строительные нормы комплекс санитарно-гигиенических, эргономических и экологических требований. Санитарно-гигиенические требования устанавливаются на оптимальном расчетном уровне, например, температура и влажность воздуха в помещениях; экологические - на допустимом, например, допустимый уровень содержания вредных веществ в воздухе и воде. Выполнение этих требований обеспечивается инженерно-техническим оснащением здания. Эргономические требования устанавливаются на минимально достаточном уровне и обеспечиваются при планировке помещений с учетом габаритов мебели и оборудования. Например, габариты и площади помещений квартиры обеспечивают расстановку необходимого для отдыха, сна, приготовления и приема пищи, санитарно-гигиенических процессов и домашних занятий набора мебели, бытовых приборов и оборудования, а также возможность свободного перемещения

человека среди них». Этим же документом определен «Комфорт проживания (повышенный) - устанавливаемый в задании на проектирование повышенный уровень требований к габаритам и площади помещений, к составу помещений квартиры, а также к инженерно-техническому оснащению, обеспечивающему возможность регулирования в процессе эксплуатации санитарно-гигиенических параметров воздушной среды», то есть речь идет только о повышении требований при проектировании жилых зданий. При этом физико-техническая сущность повышенного уровня комфорта слабо конкретизирована, уровень или степень не сформированы, не выражены определенными значениями (критериями) и не описаны в качестве норматива или понятия.

Уровень комфорта может быть охарактеризован через систему критериев. Критерий – это доминирующий или заданный признак характеристики, по которой оценивается исследуемый объект или процесс. Критерий, как измеритель и средство оценки, должен выражать конкретные качественные и по возможности четкие количественные величины эффективности значимости исследуемого объекта или процесса. В зависимости от компонентов, определяющих объект или процесс, создается система – композиция критериев, интегрально оценивающих исследуемый объект.

Указание на категории «уровни комфорта» определены в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». В соответствие с этим документом: «Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта», и указаны два доминирующих признака, характеризующих уровень комфорта жилого дома и квартиры: норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека и формула заселения жилого дома и квартиры, в соответствие с которыми может быть определен тип жилого дома и квартиры по уровню

комфорта, а также рекомендована структура жилищного фонда в соответствии с выделенными типами домов и квартир (таблица 13).

Таблица 13 - Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м <sup>2</sup>	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес-класс)	40	$k = n + 1$ $k = n + 2$	10 15
Массовый (эконом-класс)	30	$k = n$ $k = n + 1$	25 50
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n - 1$ $k = n$	60 30
Специализированный	—	$k = n - 2$ $k = n - 1$	7 5

Целесообразно заметить, что эти два указанных критерия только отчасти характеризуют разнообразные потребительские характеристики объектов жилой недвижимости, которыми, с одной стороны, руководствуются потребители при выборе условий проживания, а с другой стороны, должны учитываться в строительных нормах и правилах при проектировании, строительстве и эксплуатации жилых зданий и их элементов. Данная классификация была введена в целях укрупненного проектирования жилых зон городских и сельских поселений. Более в нормативных документах сферы жилищного строительства вопросы комфортности жилья не отражены.

Однако, Национальным объединением строителей (далее НОССТРОЙ) в 2011 г. был утвержден СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания», в котором сформирована рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания людей, отвечающей целям настоящего поколения в удовлетворении своих потребностей в комфортной среде проживания и выполнения общественных функций посредством использования жилых и

общественных зданий без снижения уровня такой возможности для последующих поколений.

Рейтинговая система оценивает устойчивость среды обитания по 46 критериям, которые сгруппированы в 10 категорий:

- качество и комфорт внешней среды;
- качество архитектуры и планировки объекта;
- комфорт и экология внутренней среды;
- энергосбережение и энергоэффективность;
- применение альтернативной и возобновляемой энергии;
- экология создания, эксплуатации и утилизации объекта;
- экономическая эффективность;
- качество подготовки и управления проектом.

При этом каждый из критериев выражается одним или группой индикаторов, а каждый из индикаторов имеет свое числовое определение в виде параметра, параметрального ряда или параметральной характеристики, которым соответствует балльный эквивалент оценки. Сумма баллов всех категорий определяет общую (интегральную) величину устойчивости качества среды обитания, числовое значение которой обозначается как «S-фактор» («Sustainability – фактор»). Итогом оценки становится отнесение объекта к одному из классов устойчивости среды обитания (рисунок 7).




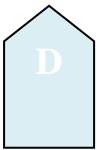



S-фактор, баллы	520-650	420-519	340-419	260-339	170-259	100-169	0-99
Классы оценки	A	B	C	D	E	F	G
Знаки оценки							

Рисунок 7 – Классы устойчивости среды обитания для жилых и общественных зданий (в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011)

Таким образом, данная методика устанавливает классификацию жилых и общественных зданий в целом, и положения данной методики можно применить при разработке методики оценки уровня комфортности объектов в системе жилой недвижимости.

Проведенные авторами исследования показали, что отдельные участники рынка жилья предлагают собственные методические подходы к формированию вариантов классификации объектов жилой недвижимости по уровню комфортности.

В данной классификации наблюдается нормативная преемственность двум действующим сводам правил: упоминаемому выше СП 42.13330.2011, а также СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», при этом происходит более широкая дифференциация классов и характерных параметров с учетом требований рынка.

Данная классификация имеет ряд существенных недостатков. Во-первых, существует необходимость учета региональных особенностей, а предложенная классификационная система не решает этой проблемы, поэтому на практике отдельными предприятиями сферы жилищного строительства были предприняты попытки разработать собственные региональные классификаторы комфортности жилья. Во-вторых, классификационные признаки, на наш взгляд, не охватывают всех предъявляемых потребителем требований, в особенности – по безопасности объекта.

К тому же, параметры признаков по многим позициям трактуются без привязки к конкретным значениям, и практически с обывательской точки зрения. В-третьих, с учетом складывающихся тенденций к устойчивому развитию общества, эффективному использованию ресурсов, при формировании критериев классификации жилья по уровню комфортности фактор устойчивого развития также необходимо учитывать, что доказывает введение профессиональными участниками сферы жилищного строительства СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011, положения которого были рассмотрены выше.



Также следует отметить, что вопросы классификации жилья по уровню комфортности предлагает и Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации (далее Росстат РФ), которая выделяет четыре типа жилья (рисунок 8).

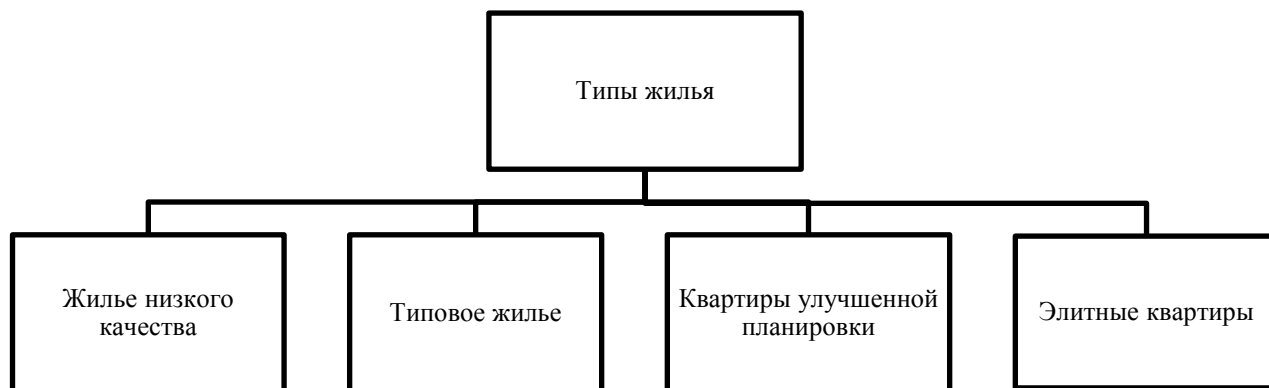


Рисунок 8 – Классификация жилья (в соответствии с Росстат РФ)

Критерии отнесения жилья к одному из типов домов определяются специалистами территориальных органов государственной статистики совместно с сотрудниками организаций, осуществляющими операции с недвижимостью. При этом в процессе присвоения жилью определенного класса (типа) не производится учет факторов внешней среды, а используется только ограниченный ряд технических параметров самого объекта. Цены на квартиры регистрируются в территориальных центрах и крупных городах субъектов Российской Федерации отдельно на первичном и вторичном рынках жилья.

Классификация предусматривает четыре типа жилья (эконом, комфорт, бизнес, премиум) выделено четыре ключевых параметра:

- месторасположение,
- конструктивные особенности и планировочные решения,
- инженерное оснащение,
- инфраструктура.

В каждом параметре несколько подпунктов: наличие и качество подъездных путей, коммуникаций, систем безопасности, материал конструкции.

## **2.4 Разработка методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам**

Методический подход — это методологическая ориентация исследования (или точка зрения) на объект изучения, принципы общей стратегии исследования.

Таблица 14 - Структура основных методологических подходов

Методологические подходы	
Системный подход	Поведенческий подход
Комплексный подход	Нормативный подход
Динамический подход	Ситуационный подход
Процессный подход	Информационный подход
Маркетинговый подход	Экономический подход

Существует предметная классификация методологических подходов, основанная на классификации объектов изучения.

Понятие методологического подхода используется на всех уровнях методологического анализа, в одних случаях оно исчерпывается стратегическими принципами, в других — мировоззренческой позицией. Иногда оно используется как набор процедур и приемов, создающих форму и условия реализации соответствующих принципов.

В основе разработки методического подхода должно быть заложено исследование потребителей социологическим методом (анкетирование). Объект данного исследования – потребители рынка первичной жилой недвижимости. Предмет исследования – их поведение. Для достижения поставленной цели исследования разработана анкета, которая включает в себя несколько блоков вопросов. Первая группа вопросов состоит из «фильтров», определяющих, является ли опрашиваемый потребителем первичной недвижимости и какой объект недвижимости приобрел респондент. Вторая группа вопросов позволяет изучить параметры выбора объекта недвижимости и описать процесс принятия решения о покупке. И, наконец, третья группа вопросов анкеты направлена на определение предпочтений потребителей на рынке первичной жилой недвижимости.

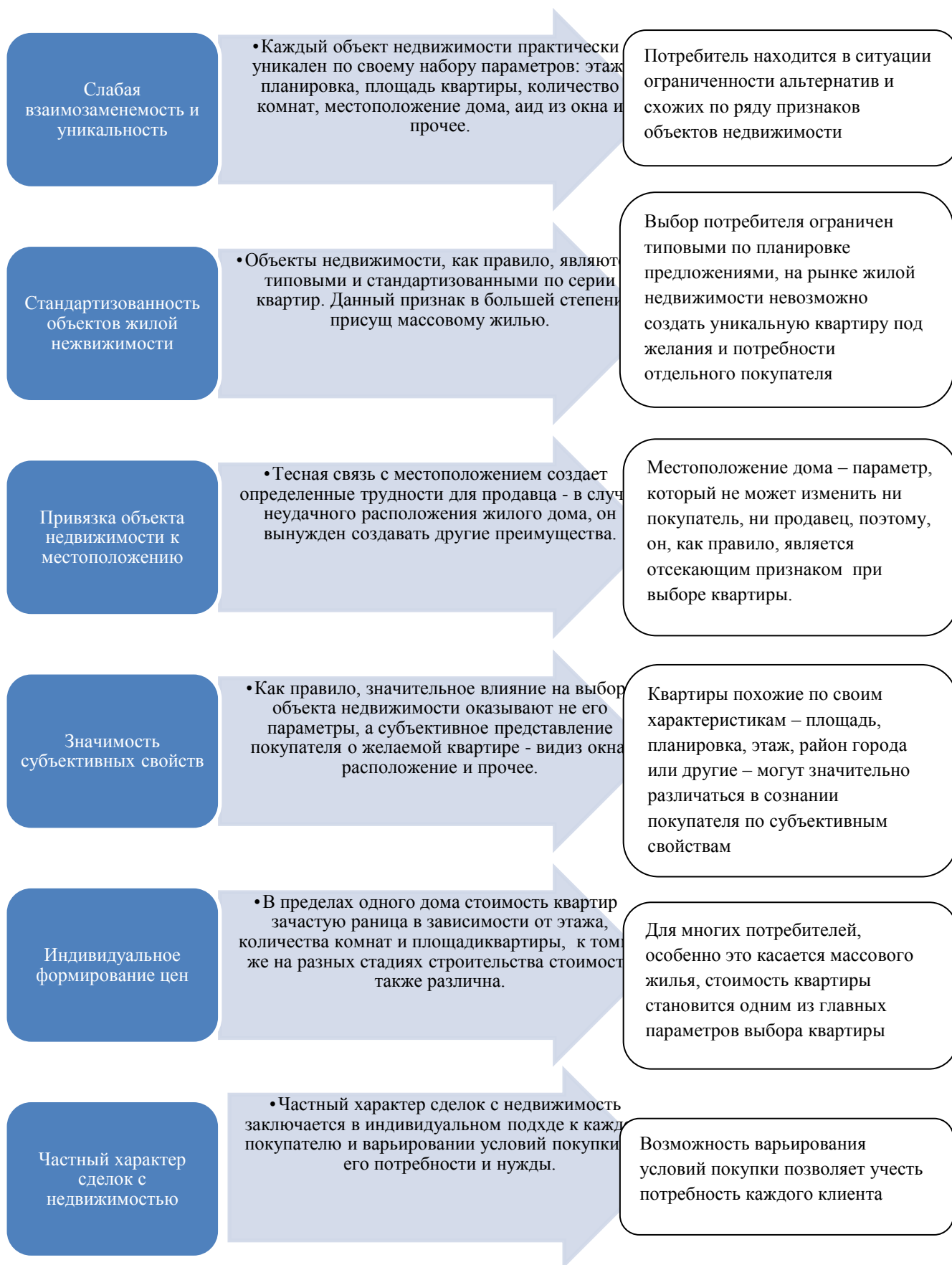


Рисунок 9 - Влияние особенностей объектов недвижимости как товара на поведение потребителей рынка первичной жилой недвижимости

На втором этапе методики за основу разделения исследуемых новостроек на сегменты взята разработанная в 2011 г. по заказу Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) «Единая методика классифицирования жилых многоквартирных зданий – объектов нового строительства по потребительскому качеству (классу)». Данная классификация, сформированная и описанная Г.М. Стерником, представляет собой двухуровневое дихотомическое разделение и включает четыре класса жилья: 1) массовое жилье: – эконом-класс; – комфорт-класс; 2) жилье повышенного качества (престижное): – бизнес-класс; – элитный класс. Для отнесения строящихся объектов жилой недвижимости к определенным сегментам Г.М. Стерником разработан поэтапный механизм проверки соответствия характеристик анализируемого жилого дома параметрам объекта недвижимости того или иного класса. В качестве фильтров, позволяющих отнести конкретный объект к тому или иному классу жилья, выступают: архитектура, несущие и ограждающие конструкции, объемно-планировочные решения, внутренняя отделка общественных зон, общая площадь квартир, площадь кухни, инженерное обеспечение, придомовая территория двора и безопасность, инфраструктура дома, параметры паркинга.

В связи с тем, что поведение потребителей, вероятнее всего, будет различаться в зависимости от класса жилья, изучение поведения потребителей должно проводиться независимо на каждом из четырех сегментов рынка: эконом-класс, комфорт-класс, бизнес-класс и элитный класс. В рамках предложенной методики по результатам маркетингового исследования выявляются ключевые параметры выбора объектов недвижимости для каждого из анализируемых сегментов рынка посредством инструментария факторного анализа методом главных компонент. Основой для определения укрупненных некоррелированных между собой факторов служит уточненный состав переменных выбора объектов первичной жилой недвижимости. Выявленные комбинации переменных исходного массива представлены в таблице 13.

Таблица 15 - Группировка переменных выбора объектов первичной жилой недвижимости

Параметры выбора (компоненты факторной модели)	Переменные исходного массива
Фактор 1. «Мне важно комфортное местоположение объекта недвижимости»	Район расположения дома
	Вид из окна
	Наличие автопарковки
	Развитая торговая инфраструктура
Фактор 2. «Мне необходимо жилье, соответствующее моему статусу»	Высота потолков
	Тип дома
	Площадь квартиры
	Этажность дома
Фактор 3. «Мне нужен бюджетный вариант»	Этаж
	Наличие отделки
	Количество комнат
Фактор 4. «Мне нужна квартира для большой семьи»	Развитая социальная инфраструктура
	Площадь квартиры
	Количество комнат
Фактор 5. «Я хочу контролировать свое время и расходы»	Развитая торговая инфраструктура
	Удобная транспортная инфраструктура
	Наличие отделки
	Стоимость
Фактор 6. «Я хочу жить в формате шаговой доступности»	Близость к работе
	Развитая торговая инфраструктура
	Удобная транспортная инфраструктура

Рассмотрим последовательность разработки Методики оценки комфортности и классификации объектов жилой недвижимости.

**На первом этапе** необходимо было определить уровни формирования комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации на основе разграничения зон воздействия внутренних и внешних факторов,



формирующих комфортность пространственной среды. Были выделены следующие уровни:

- помещения в здании, как правило квартира;
- здание;
- прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий;
- внешняя среда.

Такое выделение целесообразно потому, что соответствует последовательности осознанного выбора человеком места жительства, начиная с выбора региона проживания, и заканчивая выбором конкретной квартиры и/или комнаты в конкретном здании или их комплексе с прилегающей территорией. Отметим, что человек при выборе места жительства ограничен собственными финансовыми возможностями. Поэтому, таким образом, сформированные уровни позволяют ему понять как он может участвовать в формировании параметров комфорта своих жилищных условий в соответствии с имеющейся жилищной потребностью, подкрепленной финансовой возможностью (таблица 16).

Таблица 16 - Степень влияния потребителя на комфорт пространственной жилой среды

Уровни комфортности	Степень влияния
Жилое помещение	Максимальная
Жилое зданий	Средняя
Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий	Средняя
Внешнее окружение	Минимальная

На уровне «жилое помещение» потребитель имеет максимальную возможность участия в формировании комфорта пространственной жилой среды и управлению ее, что обусловлено тем обстоятельством, что это

имущество, которым только он непосредственно распоряжается на правах собственности или аренды, удовлетворяя имеющуюся жилищную потребность.

На уровне «жилое здание» и «прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий» потребитель имеет среднюю возможность участия в формировании степени комфорта пространственной среды, что обусловлено следующими обстоятельствами:

- наличие множества собственников в одном здании или рядом расположенных зданий, образующих единый комплекс, существенно различающихся по социальному статусу;
- неоднородность объектов капитального строительства по различным характеристикам, формирующим потребительские свойства как здания в целом, так и отдельных помещений, в том числе жилых;
- наличие в зданиях значительного количества объектов коммерческого использования частными лицами (собственниками);
- особенности прилегающей территории жилого здания или комплекса, которые создают различия в возможности их обустройства;
- пассивность собственников в вопросах управления коллективной собственностью;
- высокая степень вероятности конфликтных ситуаций по поводу обустройства совместной пространственной жилой среды.

Кроме того, уровень «прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий» также находится в зоне ответственности муниципальных органов власти, которые решают в рамках поселений следующие вопросы:

- организационное и правовое обеспечение совершенствования системы управления в области градостроительной политики.
- определение территорий для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- разработка и реализация инженерной подготовки территорий, предназначенных под застройку, создание условий для жилищного и

социально-культурного строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

– организация разработки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования.

На уровне «внешнее окружение» потребитель имеет незначительную возможность участия в формировании комфорта окружающей среды, поскольку на внешнее окружение оказывают влияние прежде всего природно-климатические условия, множество политических, экономических, социо-культурных и технологических факторов, а также в целом жилищная политика государства, направленная на создание социальных перспектив улучшения жилищных условий для всех групп населения.

**На втором этапе** была сформирована система критериев, характеризующих потребительские свойства и требования к объектам жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды, на основании которых можно дать интегральную оценку комфортности каждого выделенного уровня ( $Y_i$ ).

В таблице 15 приведен перечень критериев комфортности каждого уровня ( $K_{ij}$ ), который был составлен авторами на основе исследования нормативной базы в сфере строительства и стоимостной оценки объектов жилой недвижимости и дополнен с учетом собственных представлений в этой предметной области.

Таблица 17 - Система критериев оценки комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды

Внутренняя среда			Внешняя среда
Жилое помещение	Жилое здание	Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- комфортность объемно-планировочных решений;</li> <li>- защищенность помещений от накопления радона;</li> <li>- естественная</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- состояние объекта;</li> <li>- качество архитектурного облика здания;</li> <li>- качество общественных зон внутри здания;</li> <li>- контроль и управление системами инженерного обеспечения здания;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- тип жилой зоны;</li> <li>- расположение объекта в поселении;</li> <li>- транспортная доступность;</li> <li>- окружение;</li> <li>- доступность общественного</li> </ul>	Качество среды: <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспеченность жильем на человека;</li> <li>- наличие современных форматов потребления;</li> <li>- уровень загруженности дорог;</li> <li>- уровень преступности;</li> </ul>

## Окончание таблицы 17

Внутренняя среда			Внешняя среда
Жилое помещение	Жилое здание	Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий	
освещенность; - искусственная освещенность; - воздушно-тепловой комфорт; - световой комфорт; - акустический комфорт; - качество внутренней отделки.	- озеленение здания; - входной контроль и обеспечение безопасности жителей; - контроль и управление воздушной средой; - качество санитарной защиты.	транспорта; - доступность социально-бытовых объектов; - обеспеченность придомовой территории физкультурно-оздоровительными, спортивными сооружениями и игровыми площадками; - озелененность территории; - инсоляция прилегающей территории; - защищенность придомовой территории от ионизирующих и магнитных излучений; - близость водной среды и визуальный комфорт; - обеспеченность стоянками для автомобилей; - доступность экологического транспорта.	- освещенность города; - внешняя транспортная доступность; - уровень городского благоустройства; - степень благоприятности природных условий; - уровень экологического загрязнения. Стоимость жизни: - возможность приобретения собственного жилья; - возможность аренды 1-комн. квартиры; - уровень расходов на потребление; - уровень расходов на оплату услуг ЖКХ; - покупательская способность населения.

На третьем этапе необходимо было определить частные показатели( $Q_{ij}$ ), характеризующие каждый критерий комфортности каждого выделенного уровня комфортности и предложить вариант их оценки. Оценка показателей критериев комфортности должна производиться по измеряемым и устойчиво различающимся качественным и количественным признакам, характеризующим каждый уровень формируемой объектами жилой недвижимости пространственной среды, включая характеристику внешней среды. Показатели измеряются в специфических для каждого свойства единицах. Для измерений могут использоваться метрологические, экспертные, аналитические методы.

Предположение о числе, составе и характерным свойствам(показатели  $Q_{ij}$ ) объектов жилой недвижимости и внешнего окружения могут, по нашему мнению, корректироваться в будущем, ориентируясь на результаты научно-

технического и социально-экономического развития производства и общества в целом и отдельных регионов.

**На четвертом этапе** следовало определить алгоритм унифицирующего преобразования для сопоставления различных свойств объектов жилой недвижимости и внешнего окружения, измеряемых в разных по диапазону и размерности шкалах.

В этих целях нами предлагается, что оценка  $K_{ij}$  будет представлять собой относительный безразмерный показатель, отражающий степень приближения абсолютного показателя свойства  $Q_{ij}$  к максимальному  $Q_{\max}$  и минимальному  $Q_{\min}$  показателям по каждому определенному критерию комфортности. Относительный показатель описывается зависимостью:

$$K_{ij} = f(Q_{\min}, \dots, Q_{ij}, \dots, Q_{\max}) \quad (1)$$

Все показатели  $Q_{ij}$ , выбранные для оценке степени комфорта, могут относиться к одной из двух групп:

1) если частный показатель  $Q_{ij}$  связан с анализируемым интегральным свойством  $U_i$  степени комфорта монотонно возрастающей зависимостью (т.е. чем больше значение  $Q_{ij}$ , тем выше степень комфорта), то значение соответствующей унифицированной переменной  $K_{ij}$  подсчитывается по формуле:

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - Q_{\min}}{Q_{\max} - Q_{\min}}, \quad (2)$$

где  $Q_{ij}$  – абсолютный показатель свойства;

$Q_{\max}$  – максимальный показатель свойства;

$Q_{\min}$  – минимальный показатель свойства.

2) если частный показатель  $Q_{ij}$  связан с анализируемым интегральным свойством  $U_i$  степени комфорта монотонно убывающей зависимостью (т.е. чем больше значение  $Q_{ij}$ , тем ниже степень комфорта), то значение

соответствующей унифицированной переменной  $K_{ij}$  подсчитывается по формуле:

$$K_{ij} = 1 - \frac{Q_{ij} - Q_{\min}}{Q_{\max} - Q_{\min}}, \quad (3)$$

где  $Q_{ij}, Q_{\max}, Q_{\min}$  – то же, что и в (2).

Рекомендуемый уровень показателей свойств, как минимальный, так и максимальный, следует определять в соответствии с установленными нормативными требованиями, приведенными в стандартах, ГОСТах, сводах правил и официальных методиках исходя из принципа полезности и рациональности, когда дальнейшее изменение показателя уже не принесёт сколько-нибудь весомого увеличения степени комфорта.

Отдельные параметры комфортности можно охарактеризовать лишь дискретными значениями вида «да/нет», исходя из наличия/отсутствия требуемого материального объекта либо соблюдения/несоблюдения установленного требования. Такие значения сами по себе являются граничными, и в этом случае значения относительного показателя  $K_{ij}$  становятся равными единице либо нулю соответственно.

**На пятом этапе** необходимо определить весовой индекс каждого критерия комфортности  $G_{ij}$  в интегральной оценке степени комфортности каждого выделенного уровня комфортности  $U_i$ . Значения весовых индексов устанавливаем с привлечением разновидностей экспертного и аналитического методов.

В таблице 18 приведен пример для оценки одного из определенных авторами критерия комфортности.



Таблица 18 - Пример для оценки критерия «комфортность объемно-планировочных решений»

Критерий	Показатели	Q <sub>min</sub>	Q <sub>max</sub>	G <sub>ij</sub>
Комфортность объемно- планировочных решений	Высота помещений не менее, м	3	4	0,08
	Коэффициент соотношения ширины и глубины 60% помещений	1,5	2	0,05
	Площадь квартир, м <sup>2</sup> : 1-комн. 2-комн. 3-комн. 4-комн. 5-комн.	28 44 56 70 84	60 80 120 250 350	0,11
	Площадь кухни	8	20	0,08
	Свободная планировка	Нет	Да	0,08
	Нормативная база параметра: СП 42.13330; СП 54.13330 Методы определения: анализ проектной документации, измерение линейных размеров и площадей, визуальное определение			

На шестом этапе определяем интегральную оценку степени комфортности каждого уровня  $U_i$ , которая может быть определена с помощью следующей формулы:

$$U_i = \sum_{j=1}^{n,m} K_{ij} G_{ij}, \quad (4)$$

где  $K_{ij}$  – относительный показатель свойства;

$G_{ij}$  – весовой индекс свойства, при этом  $0 < G_{ij} < 1$ , а сумма весов равна единице.

На седьмом этапе в соответствии с полученным результатом интегральной оценки степени комфортности, относим рассматриваемый уровень пространственной среды  $U_i$ , формируемой объектами жилой недвижимости и факторами внешнего окружения, к одному из возможных, на

наш взгляд, четырех классов объектов жилой недвижимости по степени комфортности и в этих целях выделяемых:

- минимальный уровень или эконом-комфорт (К),
- повышенный комфорт (ПК),
- бизнес-комфорт (БК),
- элит-комфорт (ЭК) (таблица 17).

Таблица 19 – Деление на классы объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды по степени комфортности

Уровни комфорта	Эконом-комфорт	Повышенный комфорт	Бизнес-комфорт	Элит-Комфорт
Жилое помещение	0 – 0,25	0,25 – 0,5	0,5 – 0,75	0,75 – 1
Жилое здание	0 – 0,25	0,25 – 0,5	0,5 – 0,75	0,75 – 1
Прилегающая территория жилого здания или комплекса жилых зданий	0 – 0,25	0,25 – 0,5	0,5 – 0,75	0,75 – 1
Внешнее окружение	0 – 0,25	0,25 – 0,5	0,5 – 0,75	0,75 – 1

Для наглядности предлагается использовать графическое представление полученных результатов в виде «радуги», где слои представляют собой уровни оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды  $U_i$  (жилое помещение; жилое здание, прилегающая территория жилого здания или комплекса зданий; внешнее окружение), а цвета являются индикаторами качества с точки зрения степени комфорта (см. рисунок 10).

Деление на слои по масштабу воздействия и цветовая гамма, движущаяся от ярко-оранжевого (наихудший уровень) до травянисто-зеленого (наилучший) должны быть интуитивно понятны. По нашему мнению, такое наглядное отображение позволит формировать каждому человеку и обществу в целом представление о комфортности объектов жилой недвижимости.

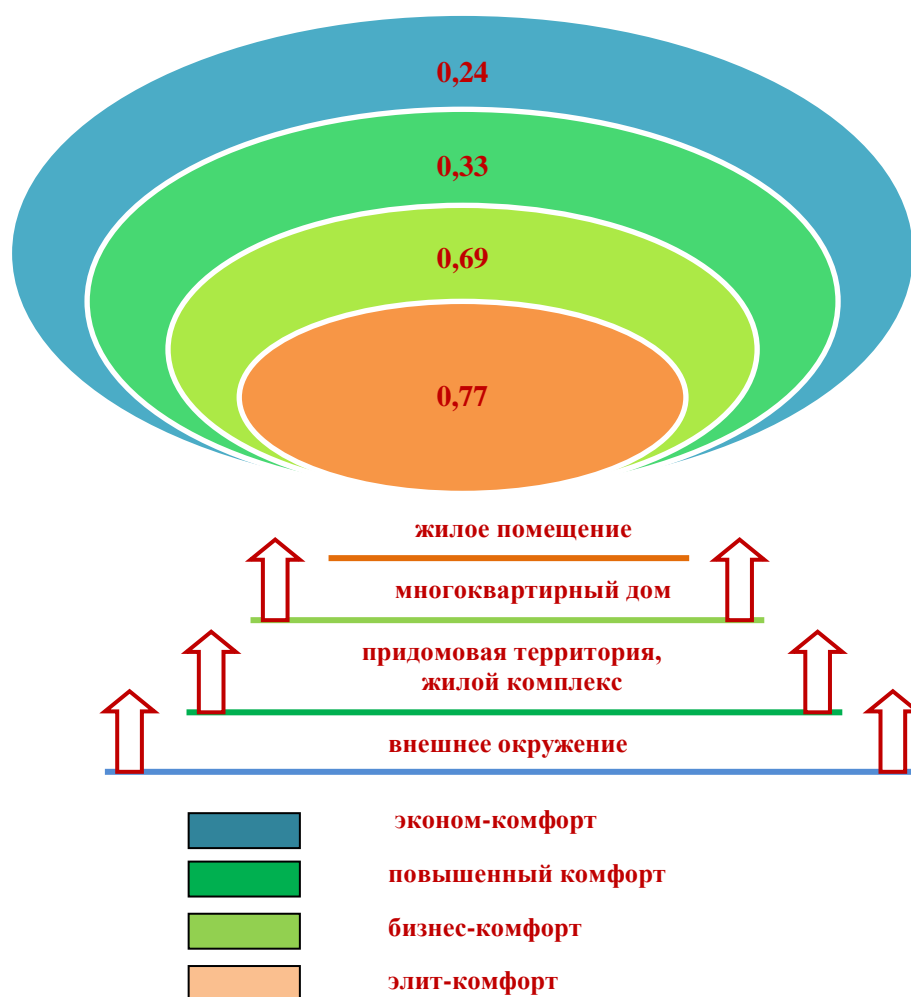


Рисунок 10 - Наглядное представление оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды

В современных условиях многие застройщики обзавелись собственными корпоративными сайтами, что позволяет нам в рамках исследования провести анализ информации, публикуемой застройщиками о своих жилых объектах, с точки зрения их классности, согласно классификации «Монолитхолдинга» («Классификатор М»). Источник данных – сайты компаний (табл.20).

Таблица 20 – Сравнительная характеристика застройщиков г.Красноярска и их проектов по уровню комфортности жилья

№	Название жилого комплекса / застройщик	Характеристика
1	жилой комплекс «Новониколаевский»/ Фирма «Культбытстрой»	«Фирма «Культбытстрой» заявляет свои объекты как социальное жилье, то есть класс «эконом». При этом компания обеспечивает повышающее комфорт благоустройство – подземные автопарковки, магазины, спортплощадки, озеленение. В конструкции домов –

# Продолжение таблицы 20

№	Название жилого комплекса / застройщик	Характеристика
1		<p>большие остекленные балконы, эркеры, оригинальная отделка фасадов. Материал стен разнообразный и традиционные для этой компании трехслойные панели, и монолит, и кирпич.</p> <p>Строительство «Кульбтыстрой» ведет практически на всей территории города. По «Классификатору М» квартиры в основном соответствуют высококачественному классу «эконом». Однако их площадь, нередко соответствует классу «комфорт». В домах на Взлетке есть квартиры, по площади соответствующие классу «бизнес».</p> <p>В недавно заложенных домах площадь в большинстве предложений входит или почти входит в критерии «эконом». Аналогична картина и с ценой, что свидетельствует о том, что по большей части параметров объекты соответствуют эконом-классу.</p>
2	<p>жилой комплекс «Покровский»/ Фирма «Сибиряк»</p>	<p>«Сибиряк» – активный участник социальных госпрограмм. Технология – панельное строительство, дома серии 111–97. Жилье возводит в Центральном районе. Класс жилья компания не объявляет, по большинству признаков «Классификатора М» – «эконом».</p> <p>Предусматривается благоустройство дворов – зоны отдыха, детские игровые и хозяйственные площадки с набором малых архитектурных форм. Внутри дворовой территории создаются разворотные площадки, расширенные асфальтовые проезды, которые могут быть использованы для временной парковки автомашин.</p> <p>Квартиры (судя по сайту) на продажу отсутствуют, наверное, это объясняется как раз участием «Сибиряка» в госпрограммах. С площадью квартир картина примерно та же, что у «Кульбтыстроя». В некоторых домах она слишком велика для класса «эконом», попадая в категории «комфорт» и «бизнес». В начатых строительстве (и сдающихся сейчас) домах в микрорайоне Покровском площади соответствуют классу «эконом» по «Классификатору М».</p>
3	<p>жилой комплекс «Преображенский»/ Фирма «Монолитхолдинг»</p>	<p>В последнее время применяется технология сборно-монолитного каркаса. Компания является разработчиком первой и пока единственной в Красноярске классификации, однако категорию собственных объектов на своем сайте не заявляет, кроме одного из проектов – «Преображенский». Его относят к классу «бизнес».</p> <p>Жилой микрорайон «Преображенский» являет собой результат тесного сотрудничества с мировым лидером архитектурной отрасли японским проектным бюро – компанией Nikken Sekkei (Никкен Секкей).</p> <p>Целью проекта является комплексное развитие территории и создание комфортной среды проживания. Применение энерго- и тепло-сберегающих технологий, безопасность, централизованное управление – основные характеристики проекта. Новый микрорайон позиционируется как жилье комфорт и бизнес-класса</p> <p>Большинство квартир в других домах – тоже явно не класс «эконом», площадь квартир слишком велика. На сайтах <a href="http://www.monolit-holding.ru">www.monolit-holding.ru</a>, <a href="http://www.domnavzletke.ru">www.domnavzletke.ru</a> продажи не предлагаются, цена не объявляется.</p>
4	<p>жилой комплекс «Перья»/ Фирма «Омега»</p>	<p>ООО «Омега» строит кирпичные и монолитнокирпичные дома, работает и по технологии сборного каркаса «КУБ-2,5». Категорию не заявляет, но</p>

## Продолжение таблицы 20

№	Название жилого комплекса / застройщик	Характеристика
4		<p>сообщает, что все жилье отличается высокой комфортностью. Квартиры не большие, но площадь явно превышает требования к эконом-классу. Изначально оснащаются телефоном, домофоном, системой пожарной сигнализации. Установлены счетчики горячей и холодной воды – как для каждой квартиры, так и для всего дома.</p> <p>По площади, предлагаемые на продажу квартиры немного превосходят требования к классу «эконом», а по комплексу критериев «Классификатора М» их можно отнести к категориям «комфорт» и «бизнес».</p>
5	<p>жилой комплекс «ФрегатНео» / Фирма «СибЛидер»</p>	<p>Новый проект фирмы «ФрегатНео» – изначально заявлен как категория «бизнес-плюс», хотя по большинству позиций «Классификатора М» вполне соответствует более высокому классу – «премиум». Это первый в Красноярске дом на металлокаркасе. Квартиры обустраиваются по технологии «Умный дом», используется сложное и дорогостоящее оборудование, присутствуют много повышающих комфорт элементов.</p>
6	<p>жилой комплекс «SkySeven»/ Фирма «Арбан»</p>	<p>Не объявляет категорию жилья и компания «Арбан». Но квартиры большой площади с улучшенной отделкой в кирпичном доме, построенном по индивидуальному проекту, в тихом месте недалеко от центра, не могут относиться к классу «эконом». По площади квартир «Классификатор М» относит их к классам «комфорт» и «бизнес». Медные трубы водопровода и отопления, итальянские алюминиевые радиаторы системы Calidor-super, бесшумные высокоскоростные лифты «Отис», подземная гараж-стоянка с количеством парковочных мест, соответствующих количеству квартир.</p> <p>В состав жилого комплекса входят детский сад и фитнесцентр с бассейном. Компания предлагает эксклюзивные решения – авторские идеи дизайна интерьера на любой вкус, перепланировку квартир под заказ на стадии строительства. Это также признаки класса «бизнес». В списке субподрядных организаций по специальным видам работ – только фирмы с высокой репутацией, что гарантирует высокое технологическое качество исполнения.</p>
7	<p>жилой комплекс «Бульвар Экзюпери»/ Фирма SM.City</p>	<p>Девелоперская группа SM.City реализует проект «Бульвар Экзюпери». Класс жилья застройщиком не объявляется, но дается подробное описание. Замкнутая территория квартала, двухуровневый двор, травмобезопасное покрытие нескольких детских и спортивных площадок. Вход в подземную автопарковку из общего лифта. Навесной фасад из нержавеющей стали. Место для консьержа, отделка подъездов по индивидуальным дизайнерским проектам, лифты «Отис». Два санузла при количестве комнат больше одной. Комплекс характеристик соответствует классу «бизнес» по «Классификатору М». Площадь квартир отвечает критериям для класса «комфорт».</p>
8	<p>жилой комплекс «Новая панорама»/ Фирма «Сибагропромстрой»</p>	<p>«Сибагропромстрой» строит для семей со средним уровнем дохода. Класс не объявляет, но по некоторым домам сообщает, что квартиры предназначены для молодых и небольших семей со средним уровнем доходов.</p> <p>Строит дома исключительно по монолитно-кирпичной технологии строительства, которая имеет ряд преимуществ перед панельным и кирпичным домостроительством по шумоизоляции,</p>

## Окончание таблицы 20

№	Название жилого комплекса / застройщик	Характеристика
8		<p>сейсмостойчивости, и возможности перепланировки.</p> <p>Строит дома исключительно по монолитно-кирпичной технологии строительства, которая имеет ряд преимуществ перед панельным и кирпичным домостроительством по шумоизоляции, сейсмостойчивости, и возможности перепланировки.</p> <p>Сейчас работает на границе Центрального и советского районов, на незастроенной территории. Предусматривается обеспечение автопарковками, детскими учреждениями, площадками отдыха взрослого населения, хозяйственными, игровыми и спортивными площадками. Площадь квартир по «Классификатору М» варьируется от «комфорт» до «бизнес».</p>
9	<p>жилой комплекс «Славянский»/ Фирма «Енисейлестрой»</p>	<p>Компания ООО «Фирма «Енисейстрой» предлагает квартиры в жилом комплексе «Славянский». Комплекс представлен двумя зданиями. Первое 15–17 этажное здание с детским садом заявляется застройщиком как социально адаптированное. Класс второго объявлен «повышенной комфортности».</p> <p>Каждая квартира оснащена застекленной верандой, которая в летний период служит уютной комнатой, а в холодное время превращается в зимний сад. Дома оригинальной архитектуры. Двор благоустроен, есть детские площадки, подземный паркинг. Площадь квартир по «Классификатору М» – от верхней границы класса «комфорт» до явного «бизнес».</p>
10	<p>жилой комплекс «Белые росы»/ Фирма «Красстрой»</p>	<p>«Красстрой-Сервис» возводит 16–17-этажный монолитно-кирпичный жилой комплекс «Белые росы». Класс на сайте не указан. Комплекс размещен в экологически чистом районе в лесном окружении. Во дворе размещаются детские игровые и спортивные площадки, беседки и фонтан. Территория огорожена и охраняется. Площадь квартир соответствует классам «эконом» и «комфорт» «Классификатора М», но по комплексу параметров здание ближе к классу «комфорт».</p>

Таким образом, по данным сайтов строительных организаций и реализуемых ими инвестиционно-строительных проектов в г. Красноярске существуют квартиры четырех классов: эконом, комфорт, бизнес и премиум класса. Цены на строящееся жилье устанавливаются на основе спроса, который определяется исходя из максимально возможной цены за которую потребитель может приобрести объект. Жилье комфорт-класса может позиционироваться как бизнес-жилье, и в таком случае цены искусственно завышаются. Таким образом, жилье переходит из одной категории в другую без изменения своих качественных характеристик. Введение в действие классификатора ограничит ценовые спекуляции, так как каждый строящийся объект получит паспорт с подробно расписанными характеристиками.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Потребительские характеристики объектов жилой недвижимости представляют совокупность свойств, которые важны при принятии решений, связанных с управлением объектами. Классификация объектов жилой недвижимости предполагает множественность признаков и разносторонность рассмотрения этих самых объектов.

В ходе исследования было установлено, что такие характеристики объектов жилой недвижимости как местоположение объекта недвижимости и его пространственно-территориальная закреплённость; образные характеристики (художественная выразительность и уникальность объекта); конструктивные характеристики (конструктивные схемы зданий, материал стен, перегородок и перекрытий, обеспечивающих уровень звуко- и теплоизоляции, состав и качество инженерных систем и оборудования); объёмно-планировочные характеристики (состав и количество помещений, их размер, высота, конфигурация) являются определяющими при восприятии человеком и оценке им условий проживания в выделенных им альтернативах в системе объектов жилой недвижимости, которые определяются таким понятием как комфорт.

Исследование зарубежного опыта к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам показало наличие дифференцированного подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам. При этом стоит отметить выделение четырех основных типов жилья по степени комфортности: «эконом», «премиум», «бизнес» и «люкс».

На сегодняшний день в России деление объектов жилой недвижимости на классы и категории по потребительским характеристикам, обуславливающих комфортность жилищных условий, приобретает все большее значение в виду разнообразия потребительских свойств отдельных объектов жилой недвижимости. Поэтому потребителю важно ориентироваться на рынке в

вопросах качества приобретаемого жилья, а профессиональным участникам также необходимо при принятии решений ориентироваться на определенные потребительские характеристики, чтобы строительная продукция была более адресной.

Однако, как показало исследование, нормативно в Российской Федерации отсутствует классификация по потребительским характеристикам объектов жилой недвижимости. В то же время применение единого классификатора позволило бы дать полноценную, всестороннюю оценку объекту жилой недвижимости, тем самым повысить осведомленность потребителя, что в свою очередь минимизирует его риски при покупке объекта.

Формирование классификатора возможно на основе разработки методического подхода, который в свою очередь должен основываться на рассмотрении жилой недвижимости как системы, предназначенной для удовлетворения жилищных потребностей людей, учитывая которые необходимо совершенствовать сферу жилищного строительства как базу антропогенной жилой среды, добиваясь улучшения потребительских характеристик объектов жилой недвижимости.

В ходе исследования была обоснована процедура создания единой классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам, предусматривающая выделение уровней комфортности (жилое помещение, здание, придомовая территория) и оценка степени комфортности каждого выделенного уровня на классы («эконом», «комфорт», «бизнес», «премиум».).

Таким образом, предложенный методический подход к классификации объектов жилой недвижимости предусматривает выделение отдельных групп объектов жилой недвижимости, имеющих сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке. Кроме того, классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) будет способствовать более успешному изучению объектов и обследования рынка жилой недвижимости, облегчит разработку и

применение методов оценки различных объектов недвижимости.

Практическая значимость исследования потребительских характеристик объектов жилой недвижимости состоит в возможности использовать предлагаемый методический подход к их классификации в практики хозяйственной деятельности.

Проанализировав экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам, было установлено, что необходима синхронизация мер государственного регулирования в этой предметной области с учетом потребительских предпочтений в соответствии со сложившейся структурой населения.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. –1993. – №237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994г. № 51-ФЗ (в ред.от 26.06.2007) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред.от 26.01.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 24.07.2007) //СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от24.07.2007) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 18.10.2007) // СЗ РФ. – 1997. – № 30. –Ст. 3594.
9. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40.

10. Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 N 184-ФЗ (ред. от 23.06.2014) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* – Введ. 20.05.2011. - М.: ОАО «ЦПП», 2011 – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712>

12. СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания. – Введ. 14.10.2011. – М.: ОАО «ЦПП», 2011 – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200087581>

13. Методологические положения по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья – Введ. 20.02.2009.

14. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 08.08.2009) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»). // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

16. Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

17. Приказ Минрегиона России от 09.09.2013 N 371 «Об утверждении методики оценки качества городской среды проживания» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18. Указ Президента РФ от 27.07.2013 N 651 (ред. от 06.02.2014) «О Совете при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья» (вместе с «Положением о Совете при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья»). // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

19. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.

20. Асаул А. Н. Малоэтажное жилищное строительство/ Асаул А. Н., Казаков Ю. Н., Пасяда Н. И., Пасяда И. В. под общ. ред. д-р экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 563 с.

21. Асаул А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы. А. Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. -СПб.: ГАСУ. - 2008. – 334с.

22. Баранов Н. А. Имущественные потребности и гражданское право. Саратов, 1987 (гл. 1).

23. Ковалева О.А. Перспективы и направления развития государственной жилищной политики в Российской Федерации: совершенствование законодательства на федеральном и региональном уровнях / О.А. Ковалева // Вестник ОГУ . 2014. №3 (164). С.18-23.

24. Котлер Ф. Маркетинг менеджмент. Экспресс-курс/ Ф.Котлер; пер. с англ. под ред. С.Г. Божук. – СПб.: Питер, 2006. – 464 с.

25. Маркс К. и Энгельс Ф Соч. Т. 3. С. 542; Т. 23 С 182.



26. Слугин О.В., Еберзина Н.Л. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.В. Слугин, Н.Л. Еберзина // Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2003. – 93 с.
27. Стерник Г.М. Методика среднесрочного прогнозирования развития рынка жилья города (региона) / Г.М. Стерник // Имущественные отношения в РФ». – №8 (131). – 2012.
28. Ульянова О.Ю. Развитие жилищной системы в региональной социальной инфраструктуре: инновации, инвестиции и культура / О.Ю. Ульянова, О.А. Ломовцева // Волгоград : Изд-во ВолГУ. 2008. – 416 с.
29. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. / Федотова М.А., Уткин Э.А. // М.: Тандем, 2000. – 215с.
30. Преображенская Е.Г. Повышение эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 /Преображенская Екатерина Геннадьевна. – Санкт-Петербург, 2014. – 176 с.
31. Ягудин Р.В. Управление жилой недвижимостью в крупном городе в современных условиях развития жилищной сферы: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Ягудин Руслан Викторович. – Санкт-Петербург, 2008. – 166 с.
32. Степанов И.Г. Количественная оценка комфортности жилья и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости / Степанов И.Г., Матасова О.И. //Экономика и менеджмент. – 2013. – № 17. – С. 131–139.
33. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы влияющие на цену недвижимости/ Родионова Н.В. //Аудит и финансовый анализ. – 2009. – № 2. – С. 1–5.
34. Маслеников Д.М. Разработка комплексных управленческих решений при реализации проектов строительства жилой недвижимости с учетом уровня комфортности объектов // Сб. тезисов Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Молодежь и наука», г. Красноярск, ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» – 2014г. – С. 45-48.

35. Вольнова В.А. О краткой классификации недвижимости / В.А. Вольнова //Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 8. – С. 37–43.
36. Зими́на И. А. Модели развития жилищной сферы за рубежом / И. А. Зими́на, Ф. Ф. Давыдов /Семейное и жилищное право. – 2013. – № 4. – С. 35 – 38
37. Moody's понизило рейтинги 13 городов и регионов России [Электронный ресурс] / BBC Russian – 2015 – Режим доступа: [http://www.bbc.co.uk/russian/russia/2015/02/150225\\_moody's\\_russia\\_downgraded](http://www.bbc.co.uk/russian/russia/2015/02/150225_moody's_russia_downgraded).
38. Анализ спроса на рынке недвижимости Красноярска (Александр Шляхин, генеральный директор информационной компании «Сибдом», аттестованный аналитик рынка недвижимости) [Электронный ресурс]. – Портал SIBDOM.RU – Режим доступа: <http://www.sibdom.ru/publication/articles/21/1456/>
39. Аналитический обзор рынка жилой недвижимости г. Красноярска за 2015 год [Электронный ресурс]. – Портал Arevera.ru – Режим доступа: <http://www.arevera.ru/analytics/krasnoyarsk/5135-analiticheskii-obzor-rynka-zhiloi-nedvizhimosti-g.-krasnoyarska-za-2015-god>
40. Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН) – Москва, 2012. – Режим доступа: [http://www.fondrgs.ru/files/docs/Edinaya\\_klassifikaciya1.pdf](http://www.fondrgs.ru/files/docs/Edinaya_klassifikaciya1.pdf)
41. Интегральный рейтинг 100 крупнейших городов России по данным 2015 года – Портал УРБАНИКА – Режим доступа: <http://urbanica.spb.ru/?p=4122>
42. Красноярское общественно-деловое издание «Жилье в Красноярске стало классным» – Режим доступа: <http://www.dela.ru/news/other/20166/>
43. Красноярское общественно-деловое издание «Современное жильё Красноярска», – Режим доступа: <http://www.dela.ru/articles/zhile-class-krasnoyarsk/>
44. Красноярское общественно-деловое издание «Экономжилье будет жить по правилам» – Режим доступа: <http://www.dela.ru/articles/ekonom-zilyo/>

45. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат. – Введ. 04.06.2014. – Москва, 2014. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200112398>

46. Официальная статистика: Красноярскстат – Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю – Режим доступа: [http://krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/krasstat/ru](http://krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krasstat/ru)

47. Портал правительства Красноярского края «Информация о ходе реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» за август 2014 года» – Режим доступа: <http://www.krskstate.ru/nacprojects/dwell>.

48. Проекты Красноярья «Потрясения рынка жилья не грозят», – Режим доступа: [http://краспро.пф/archivenewspapers/\\_5\\_380\\_.html](http://краспро.пф/archivenewspapers/_5_380_.html)

49. Стратегия социально-экономического развития Красноярского края до 2020 года – Режим доступа: <http://econ.krskstate.ru/dat/File/11/Strategiya15%2011%202012%20dlya%20publikatsii.pdf>

50. Федеральная налоговая служба – Режим доступа: [https://www.nalog.ru/rn77/service/nalog\\_calc/](https://www.nalog.ru/rn77/service/nalog_calc/)

51. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – Режим доступа: [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)

52. Федеральная служба государственной статистики – Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/housing/meta.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/meta.htm)



# «Развитие методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству»

Выполнил: магистрант гр. СФ 15-02М Клиндух О.А.

Научный руководитель: к. э. н, доцент Саенко И. А.





## ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

- формирование методического подхода к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству.

## ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- рассмотреть понятие, правила и значимость классификации объектов жилой недвижимости;
- рассмотреть жилую недвижимость как систему для удовлетворения жилищной потребности;
- рассмотреть потребительские характеристики объектов как основу классификации жилой недвижимости;
- проанализировать экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам;
- исследовать зарубежный опыт, практику хозяйственной деятельности к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам;
- исследовать нормативно-правовую базу на предмет классификации объектов жилой недвижимости по потребительским свойствам;
- провести анализ существующих методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам;



## ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

- выступает жилая недвижимость

## ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ

- являются потребительские характеристики объектов жилой недвижимости.

## НАУЧНАЯ ГИПОТЕЗА

- диссертационного исследования заключается в систематизации и модернизации существующих методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.



## ***НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ИССЛЕДОВАНИЯ И ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЕГО НОВИЗНУ:***

- ✓ Уточнены понятие, правила и значимость классификации объектов жилой недвижимости;
- ✓ Структурированы потребительские характеристики объектов жилой недвижимости
- ✓ Проанализированы экономические аспекты классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам
- ✓ Исследован зарубежный опыт к классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.
- ✓ Исследована нормативно-правовая база на предмет классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам
- ✓ Обоснована процедура создания единой классификации объектов жилой недвижимости по потребительским характеристикам.





## Правила классифицирования объектов жилой недвижимости

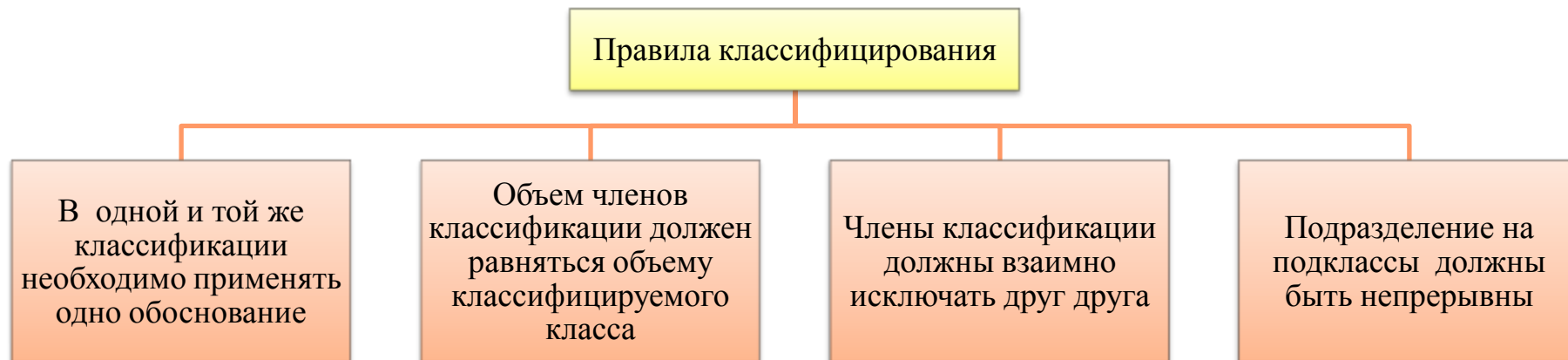


Таблица 1 - Классификация жилых помещений в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации

Вид жилого помещения	Что подразумевается
Жилой дом, часть жилого дома	индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании
Квартира, часть квартиры	структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении
Комната	часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире



*Потребность* – есть состояние нужды в определенных условиях жизни, деятельности, материальных объектах, людях или определенных социальных факторах, без которых данный индивид испытывает состояние дискомфорта



*Пирамида потребностей А. Маслоу*



## Морфологический анализ процесса удовлетворения жилищных потребностей





## Потребительские предпочтения к жилой недвижимости, распределенные по приоритету для покупателя

Характеристики  
жилого помещения

Характеристики  
жилого дома

Характеристики  
придомовой территории

Характеристики  
района

### Приоритетные показатели

Общая площадь

Тип отделки

Наличие балкона

Высота потолков

Наличие лифта

Количество квартир  
на этаже

Материал стен

Элементы  
благоустройства

Наличие паркинга

Ограждение  
территории

Экологичность

Развитая  
инфраструктура

Транспортная  
доступность

### Второстепенные показатели

Площадь кухни

Индивидуальные  
приборы учета

Количество санузлов

Состав  
телекоммуникаций

Газификация

Мусоропровод

Характеристика  
входных групп и  
дверных блоков

Состав  
телекоммуникаций

Озеленение

Разработанные  
мероприятия для  
МГН

Видеонаблюдение

Престижность

Видовые  
характеристики





*Стратегическая цель государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах на период до 2020 года – создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.*

Направления реализации приоритетного национального проекта  
**«Доступное и комфортное жилье – гражданам России»:**

стимулирование развития  
жилищного строительства

поддержка платежеспособного  
спроса на жилье молодых семей,  
молодых ученых и семей, имеющих  
3 и более детей, а также ипотечного  
жилищного кредитования

выполнение государственных  
обязательств по обеспечению  
жильем отдельных категорий  
граждан



### *Характеристики классов недвижимости за рубежом*

Класс	Характеристика
Эконом	<ul style="list-style-type: none"><li>- жилье располагается в спальном районе;</li><li>- проведен скромный косметический ремонт либо нуждается в ремонте;</li><li>- жилье расположено в доме с типовыми проектами, имеет более чем скромную площадь, низкие потолки и минимальные размеры кухни и санузлов;</li><li>- квартира небольшой площади, которая расположена в престижном районе, но нуждается в капитальном ремонте;</li><li>- квартиры, в которых, несмотря на отремонтированное состояние имеются дефекты, не поддающиеся исправлению, а также недвижимость в нормальном состоянии с крайне неудобной транспортной развязкой и не развитой инфраструктурой</li></ul>
Премиум	<ul style="list-style-type: none"><li>- квартиры с хорошей планировкой и ремонтом в спальном районе;</li><li>- недвижимость в центральных районах, которая продается с очень недорогим ремонтом либо при наличии у нее неисправимых недостатков</li></ul>
Бизнес	<ul style="list-style-type: none"><li>- оптимальное соотношение стоимости и комфорта;</li><li>- солидная площадь квартиры, высокие потолки, несколько санузлов, кухня больших размеров;</li><li>- недвижимость подобного класса может располагаться как в центральных, так и в отдаленных районах, но должна в обязательном порядке иметь хорошее состояние всех коммуникаций, паркинг, продуманную систему охраны, ухоженный двор</li></ul>
Люкс	<ul style="list-style-type: none"><li>- помимо вышеперечисленных, обязательно расположение в центральных районах;</li><li>- собственная система коммуникаций;</li><li>- небольшое количество квартир в доме;</li><li>- хороший вид из окон;</li><li>- ремонт высокого уровня;</li><li>- оснащение современной бытовой техникой.</li></ul>



*Единая классификация  
многоквартирных жилых новостроек  
(ЕК МЖН) Российской Гильдии  
риэлторов*



*Признаки, используемые для определения класса*

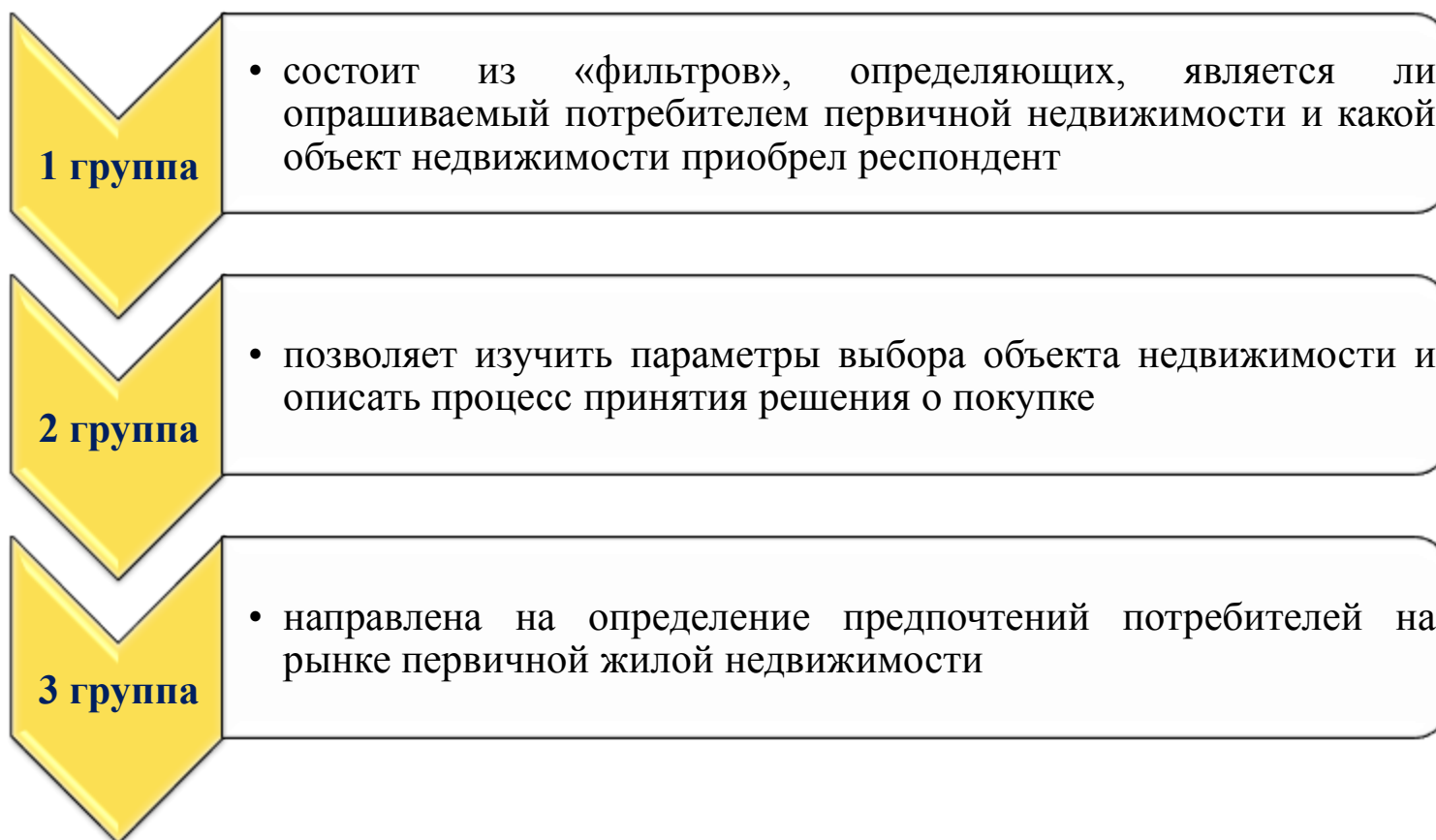
Отсекающие признаки	Факультативные опции
архитектура	остекление
	внутренняя отделка квартир
несущие и ограждающие конструкции	характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)
объемно-планировочные решения	внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе
внутренняя отделка общественных зон	
общая площадь квартир	
площадь кухни	
инженерное обеспечение	
придомовая территория двора и безопасность	
инфраструктура дома	
параметры паркинга	





Объект данного исследования – потребители рынка первичной жилой недвижимости

Предмет исследования – их поведение





**Слабая взаимозаменяемость и уникальность**

- Каждый объект недвижимости практически уникален по своему набору параметров: этаж, планировка, площадь квартиры, количество комнат, местоположение дома, айд из окна и прочее.

Потребитель находится в ситуации ограниченности альтернатив и схожих по ряду признаков объектов недвижимости

**Стандартизованность объектов жилой недвижимости**

- Объекты недвижимости, как правило, являются типовыми и стандартизованными по серии квартир. Данный признак в большей степени присущ массовому жилью.

Выбор потребителя ограничен типовыми по планировке предложениями, на рынке жилой недвижимости невозможно создать уникальную квартиру под желания и потребности отдельного покупателя

**Привязка объекта недвижимости к местоположению**

- Тесная связь с местоположением создает определенные трудности для продавца - в случае неудачного расположения жилого дома, он вынужден создавать другие преимущества.

Местоположение дома – параметр, который не может изменить ни покупатель, ни продавец, поэтому, он, как правило, является отсекающим признаком при выборе квартиры.

**Значимость субъективных свойств**

- Как правило, значительное влияние на выбор объекта недвижимости оказывают не его параметры, а субъективное представление покупателя о желаемой квартире - вид из окна, расположение и прочее.

Квартиры похожие по своим характеристикам – площадь, планировка, этаж, район города или другие – могут значительно различаться в сознании покупателя по субъективным свойствам

**Индивидуальное формирование цен**

- В пределах одного дома стоимость квартир зачастую раница в зависимости от этажа, количества комнат и площадиквартиры, к томму же на разных стадиях строительства стоимость также различна.

Для многих потребителей, особенно это касается массового жилья, стоимость квартиры становится одним из главных параметров выбора квартиры

**Частный характер сделок с недвижимостью**

- Частный характер сделок с недвижимостью заключается в индивидуальном подходе к каждому покупателю и варьировании условий покупки под его потребности и нужды.

Возможность варьирования условий покупки позволяет учесть потребность каждого клиента





## Группировка переменных выбора объектов первичной жилой недвижимости

Параметры выбора (компоненты факторной модели)	Переменные исходного массива
<i>Фактор 1.</i> «Мне важно комфортное местоположение объекта недвижимости»	Район расположения дома
	Вид из окна
	Наличие автопарковки
	Развитая торговая инфраструктура
<i>Фактор 2.</i> «Мне необходимо жилье, соответствующее моему статусу»	Высота потолков
	Тип дома
	Площадь квартиры
	Этажность дома
<i>Фактор 3.</i> «Мне нужен бюджетный вариант»	Этаж
	Наличие отделки
	Количество комнат
<i>Фактор 4.</i> «Мне нужна квартира для большой семьи»	Развитая социальная инфраструктура
	Площадь квартиры
	Количество комнат
<i>Фактор 5.</i> «Я хочу контролировать свое время и расходы»	Развитая торговая инфраструктура
	Удобная транспортная инфраструктура
	Наличие отделки
	Стоимость
<i>Фактор 6.</i> «Я хочу жить в формате шаговой доступности»	Близость к работе
	Развитая торговая инфраструктура
	Удобная транспортная инфраструктура



*Последовательность разработки Методики оценки комфортности и классификации объектов жилой недвижимости*

**На первом этапе** необходимо определить уровни формирования комфортности в процессе эксплуатации на основе разграничения зон воздействия внутренних и внешних факторов, формирующих комфортность пространственной среды.



**На втором этапе** сформирована система критериев, характеризующих потребительские свойства и требования, на основании которых можно дать интегральную оценку комфортности каждого выделенного уровня



**На третьем этапе** необходимо определить частные показатели, характеризующие каждый критерий комфортности каждого выделенного уровня комфортности и предложить вариант их оценки.



**На четвертом этапе** следовало определить алгоритм унифицирующего преобразования для сопоставления различных свойств объектов жилой недвижимости и внешнего окружения



**На пятом этапе** необходимо определить весовой индекс каждого критерия комфортности в интегральной оценке степени комфортности каждого выделенного уровня

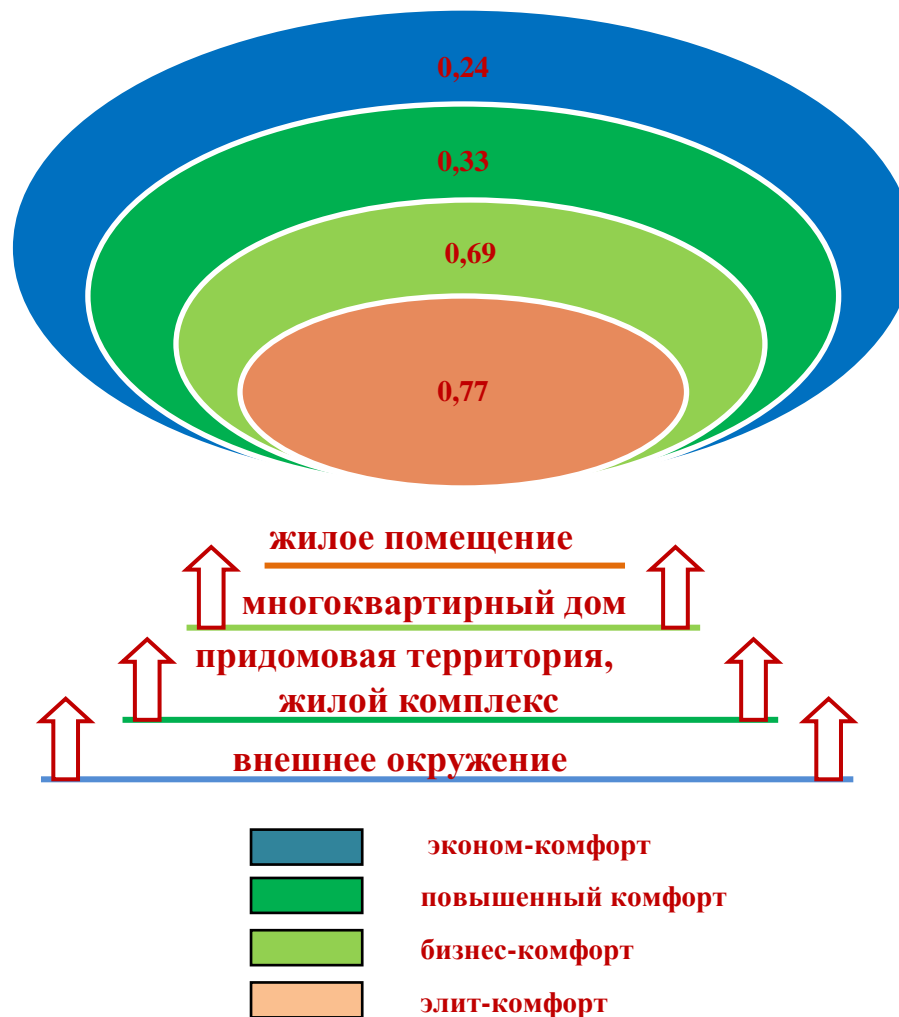


**На шестом этапе** определяем интегральную оценку степени комфортности каждого уровня



**На седьмом этапе** в соответствии с полученным результатом относим рассматриваемый уровень пространственной среды одному из возможных четырех классов объектов жилой недвижимости по степени комфортности

*Наглядное представление оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды*





## ***ПУБЛИКАЦИИ***

Наиболее существенное положение и разработку на тему диссертационного исследования нашло отражение в опубликованной работе автора

1. Клиндух О.А. Анализ обращений собственников жилья, поступивших в Службу строительного надзора Красноярского края, как индикатор решения проблем в жилищной сфере / Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы VI Международной научно-практической конференции / Томск, 2016, с. 570.

## ПРИЛОЖЕНИЕ



УДК 365.2

**АНАЛИЗ ОБРАЩЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ,  
ПОСТУПИВШИХ В СЛУЖБУ СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ, КАК ИНДИКАТОР  
РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

*Клиндух Ольга Александровна, магистрант*

*Научный руководитель:*

*Саенко И.А., к.э.н., доцент*

*Россия, Красноярск, Сибирский федеральный университет,  
Инженерно-строительный институт (СФУ ИСИ)*

Жилая недвижимость играет одну из основных ролей в экономической и социальной сфере, выступая той пространственной средой, которая позволяет удовлетворить основную потребность людей – потребность в комфортных для проживания жилищных условиях.

Базовые жилищные условия создаются в процессе деятельности строительных компаний, которые возводят жилые дома с определенными потребительскими характеристиками в районах с различным уровнем транспортной доступности, экологии и социальной инфраструктуры. При этом именно потребительские характеристики объектов жилой недвижимости являются, главным образом, предметом обращений населения в органы государственной исполнительной власти.

В настоящее время работа с обращениями граждан является одним из приоритетных направлений в работе инстанций на всех уровнях государственной власти.

По объектам жилищного строительства поступают многочисленные жалобы от граждан, как по новостройкам, так и в ранее введенных домах, которые чаще всего содержат одни и те же замечания.

В период за 2015 год в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее Служба) поступило



13288 обращений граждан, а в 2014 год за аналогичный период – 12370. Количество обращений граждан, поступивших в Службу Красноярского края за 2014-2015 гг. показано на рисунке 1[1].

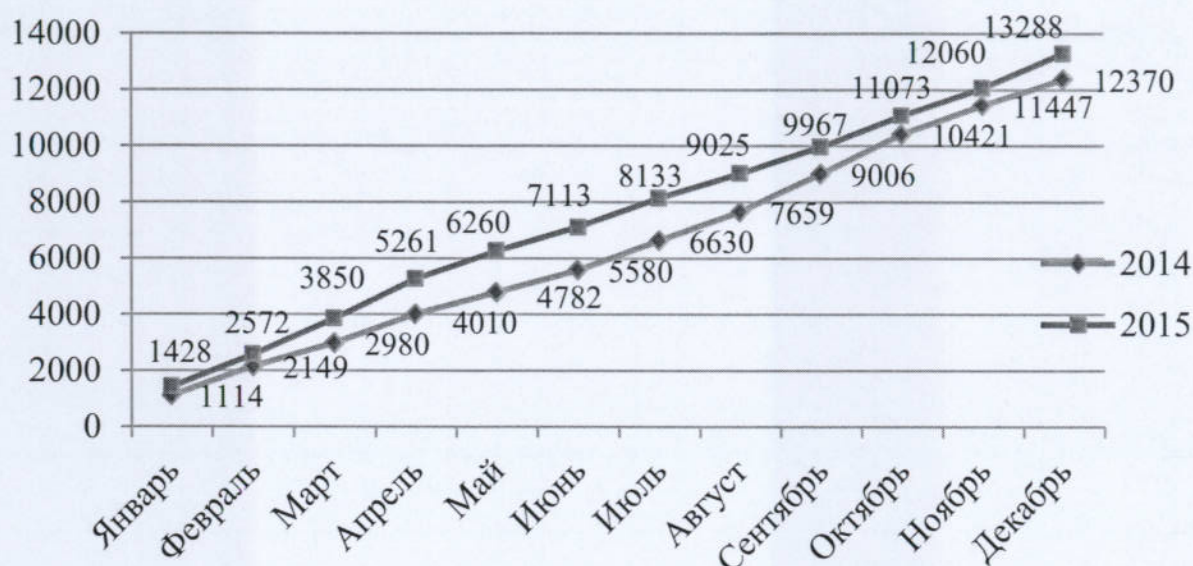


Рис. 1. Количество обращений граждан, поступивших в Службу строительного надзора Красноярского края за 2014-2015 гг.

Структура основных вопросов, поступивших в Службу за 2014-2015 гг. представлена на рисунке 2.

Жителей Красноярского края больше всего волнуют вопросы, касающиеся содержания общедомового имущества – 5424 обращения [1]. Поэтому, именно данная тематика обращений граждан за 2015 год вышла на первый план. Далее по числу обращения идут вопросы о ремонте мест общего пользования и о качественном водоснабжении и отоплении.

В своих обращениях граждане также указывают на дефекты, выявленные в ходе эксплуатации (протекание балконов, промерзание швов, плесень, не качественно установленные окна, недостаточная шумоизоляция, провалы отмостки, протекание кровли, некачественная вентиляция и др.), а также по вопросам негативного влияния нового строительства на существующую застройку (шум и грязь от строительной техники, шум от свабойных установок и др.).

## Секция 6

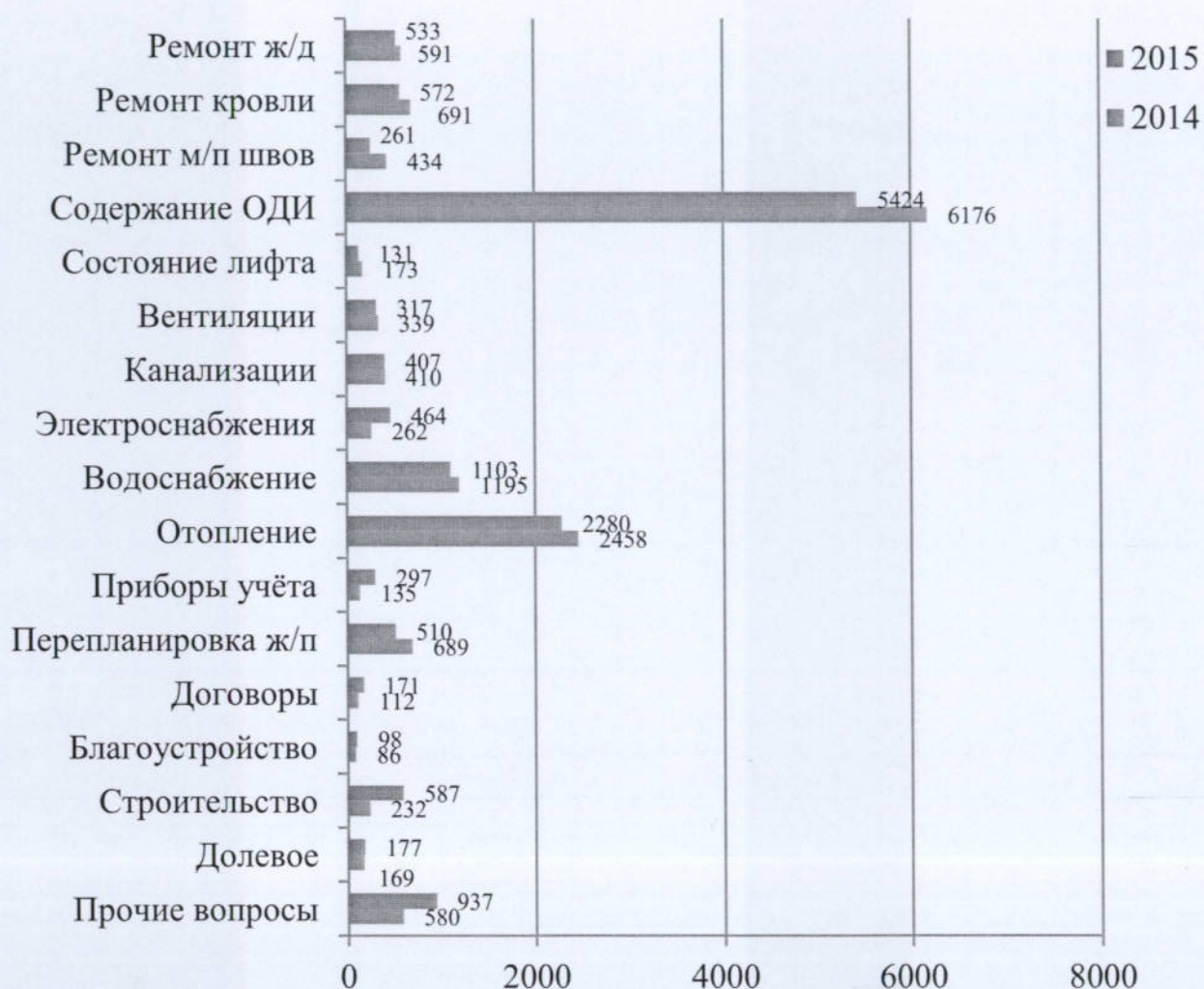


Рис. 2. Структура основных вопросов, поступивших в Службу за 2014-2015 гг.

Стоит отметить, что при проведении проверок специалистами Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края выявлено, что нарушения по качеству строительно-монтажных работ на новых объектах капитального строительства носят системный характер.

Можно сделать вывод, что выявленные нарушения свидетельствуют о недостаточном строительном контроле, как со



стороны застройщика, так и со стороны подрядчика в период возведения нового строительства, о неудовлетворительной работе технических служб, о несвоевременных принятых решениях претензионной службы с собственниками помещений по устранению дефектов, выявленных в процессе эксплуатации квартир.

Но при этом стоит учесть, что проведенный сравнительный анализ обращений граждан Красноярского края за 2014-2015 годы, поступивших в Службу, свидетельствует о тенденциях улучшения качества выполненных застройщиком строительно-монтажных и отделочных работ, инженерных систем, благоустройства придомовой территории и предоставление жилищных услуг, за счет более слаженной совместной работы Службы, застройщиков и управляющих компаний.

### **Библиографический список**

1. Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. Информация о работе Службы за 2015 год: <http://krasnadzor.ru/press-sluzhba/news/2150>.
2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» // Консультант Плюс: справочная правовая система. – Условия доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_59999/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59999/).
3. Постановление Правительства Красноярского края от 14.02.2014 № 46-п «О внесении изменений в постановление Правительства Красноярского края от 03.04.2012 № 143-п» // Министерство Красноярского края <http://www.krskstate.ru/government/executiv/ministers/0/doc/128>.
4. СТО 4.2- 07-2014. Система менеджмента качества. Общие требования к построению, изложению и оформлению документов учебной и научной деятельности.